



Informasjon om fyringsanlegg

Kommune:	5055 Heim
Matrikkelnummer:	5055-236/39/0/0
Adresse:	Våglandsvegen 95, 6683 VÅGLAND

Skorstein (type, antall)	En stk. Rehabiliterert med elementrør.
Ildsted	En stk. Morsø 3440
Feiing, siste	15.06.2023
Antatt neste feiing	15.06.2026
Tilsyn, siste	15.01.2026
Antatt neste tilsyn	14.01.2032

Avvik og anmerkninger	Anmerkninger funnet på siste tilsyn: SKORSTEIN ANMERKNING: Innkledning av elementskorstein. Under tilsynet oppdaget vi at elementskorsteinen var innkledd. Du bør sørge for at to av sidene er tilgjengelige for inspeksjon med hensyn til eventuelle sprekker i skorsteinen. Elementskorsteiner skal oppstilles i henhold til oppstillingsvilkårene for den enkelte type. SOTLUKE ANMERKNING: For liten avstand fra sotluke til brennbart materiale. Under tilsynet oppdaget vi at avstanden fra sotluken til brennbart materiale er for liten. Avstanden fra sotluke til brennbart materiale skal minimum være 300 mm, ved bruk av godkjent sotlukestein, kan avstand reduseres til minimum 100 mm.
Annet	RØYKDETEKSJON: Røykvarslere nådd teknisk levealder. Dine røykvarslere har nådd teknisk levealder og er av typen uten batteripute. Brannvesenet anbefaler at disse byttes ut da de ved feilmontering av batteri kan føre til varmgang.

	En røykvarsler har en teknisk levealder på 10 år, er den eldre enn dette bør den skiftes ut. Vi anbefaler montering av seriekoblede røykvarslere for å få en tidligst mulig varsling dersom en brann skulle oppstå. NOTAT: Avtalt med eier vedr. innkledd skorstein i 1. etg. at dette utbedres ved oppussing av stue eller kjøkken.
--	--

Dette er en oversikt over registreringer vi har tilgjengelig. Det kan finnes ukjente eller nye anmerkninger og avvik.

Det er alltid eiers ansvar å sørge for at brannsikkerheten i bygget er i orden.

Informasjon hentet fra Komtek Brannforebygging	10.06.2026
---	-------------------

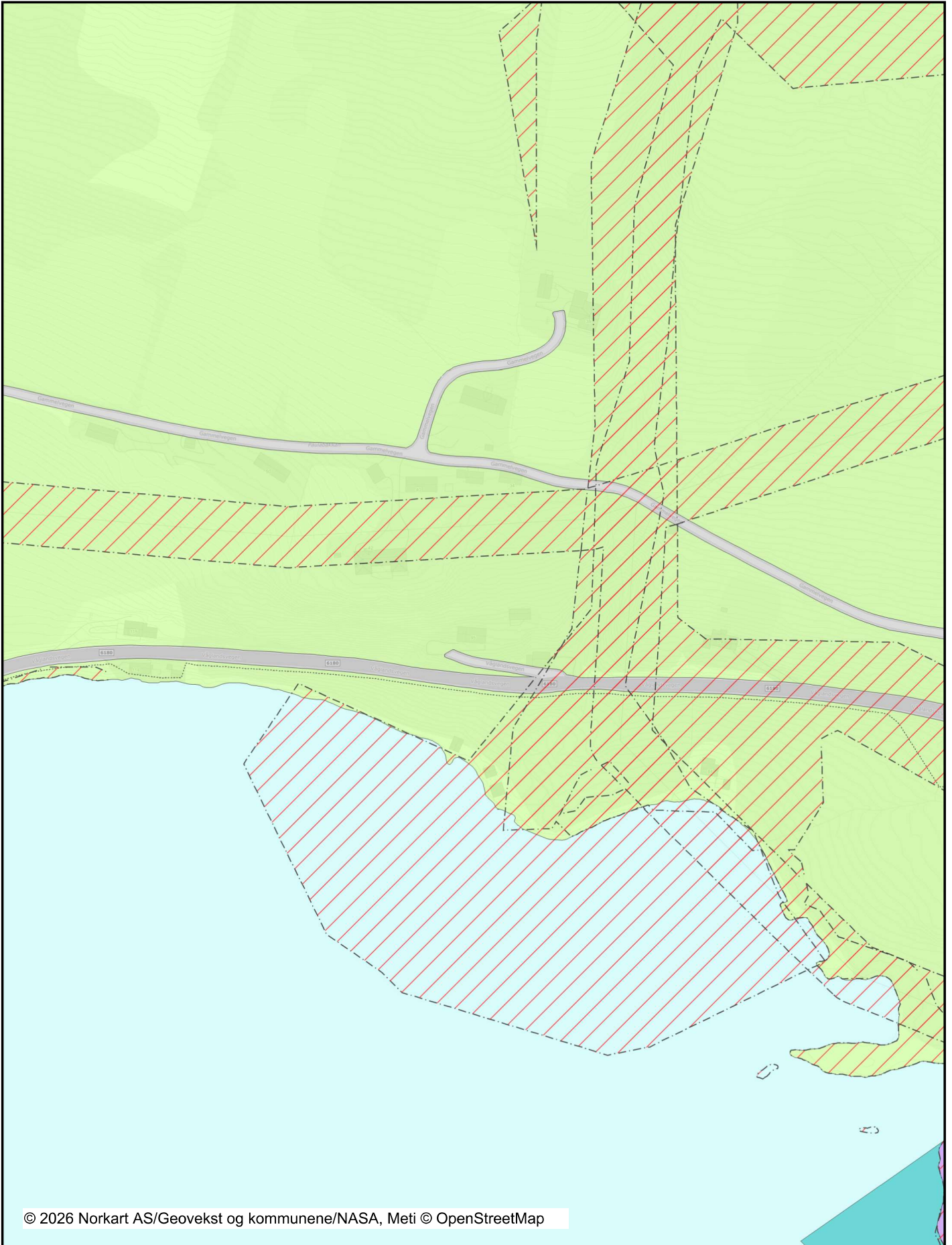


Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 10.06.2026

Målestokk: 1:2500

Koordinatsystem: UTM 32N

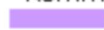


© 2026 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Meti © OpenStreetMap

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Tegnforklaring

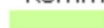
Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008 §11)

 Næringsbebyggelse - eksisterende

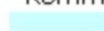
Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk infras

 Veg - eksisterende

Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsmål s.

 LNFR-areal - eksisterende

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vassdrag(PB

 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strand:

 Havneområde i sjø - eksisterende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-8)

 Faresone - Ras- og skredfare

 Faresone - Flomfare

 Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)

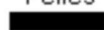
 Faresone - Annen fare

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008)

 Faresone grense

 Byggegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

 Planområde

 Grense for arealmål

Våglandsvegen 95

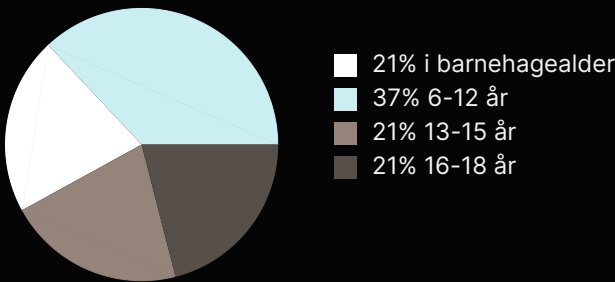
Offentlig transport

🚏 Liabøkrysset	12 min 🚶
Linje 905	1 km
✈️ Kristiansund Kvernberget	1 t 50 min 🚗

Skoler

Halsa barne- og ungdomsskole (1-10 ...21 min 🚶	147 elever, 11 klasser	1.8 km
Hemne videregående skole	49 min 🚗	220 elever
Atlanten videregående skole	1 t 59 min 🚗	500 elever, 18 klasser

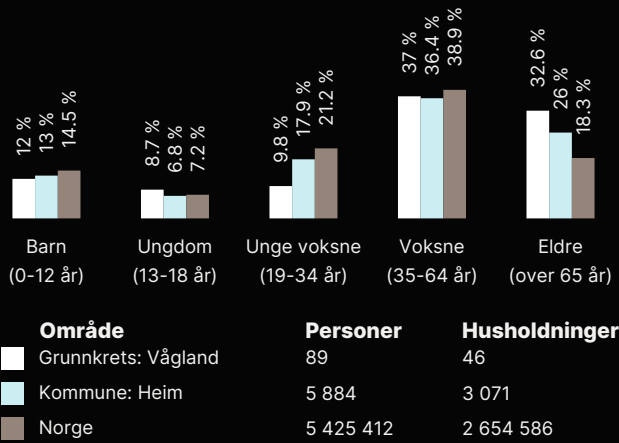
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	40%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	4%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

Aldersfordeling



Barnehager

Liabø barnehage (1-5 år)	16 min 🚶
31 barn	1.3 km

Dagligvare

Coop Prix Vågland	12 min 🚶
Post i butikk, PostNord	1 km
Bunnpris Betna	5 min 🚗

Sport

🏀 Trøparken balløkke	20 min 🚶
Ballspill	1.7 km
🏐 Halsahallen flerbrukshall	21 min 🚶
Aktivitetshall	1.8 km
🏊 Treningssenter (Nordmørshall...)	1 t 19 min 🚗
🏊 Fitnesspoint Aspøya	1 t 24 min 🚗



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Våglandsvegen 95

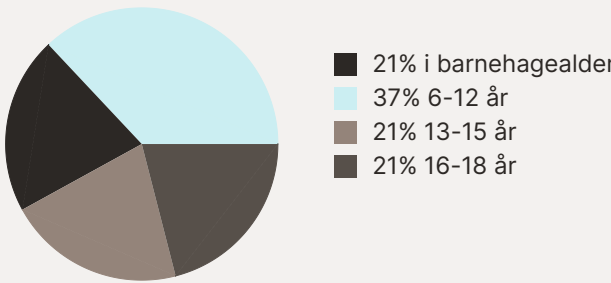
Offentlig transport

🚶 Liabøkrysset	12 min 🚶
Linje 905	1 km
✈️ Kristiansund Kvernberget	1 t 50 min 🚗

Skoler

Halsa barne- og ungdomsskole (1-10 ...)	21 min 🚶
147 elever, 11 klasser	1.8 km
Hemne videregående skole	49 min 🚗
220 elever	55.8 km
Atlanten videregående skole	1 t 59 min 🚗
500 elever, 18 klasser	64 km

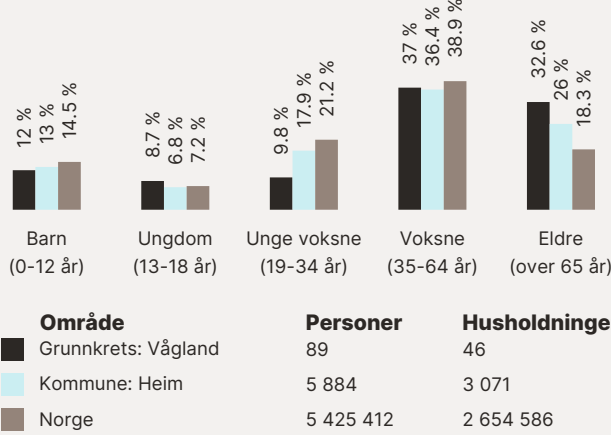
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	40%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	4%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

Aldersfordeling



Barnehager

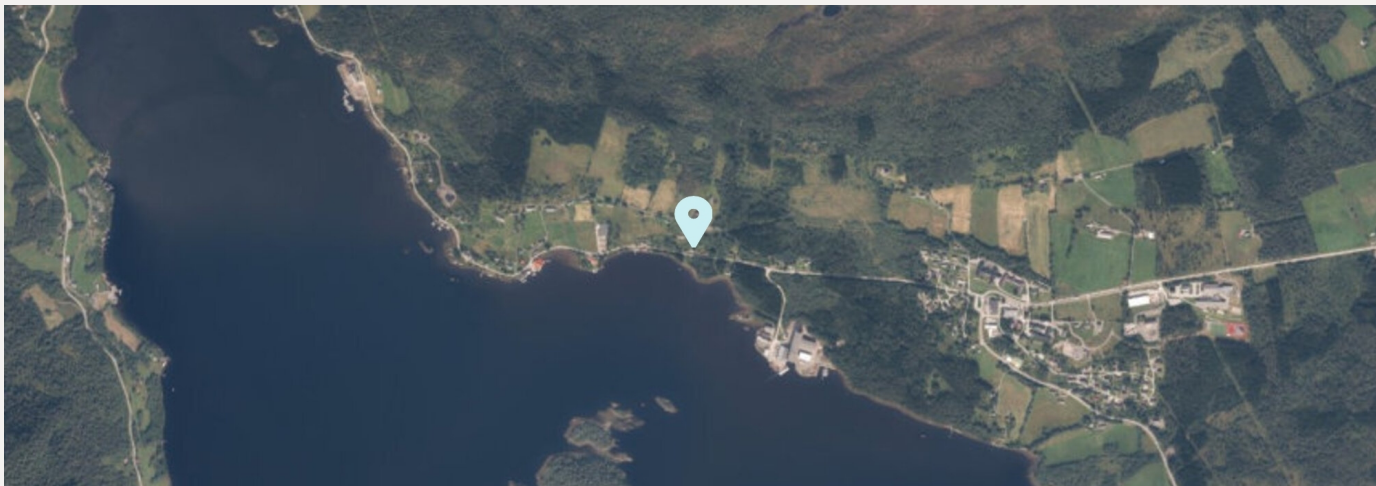
Liabø barnehage (1-5 år)	16 min 🚶
31 barn	1.3 km

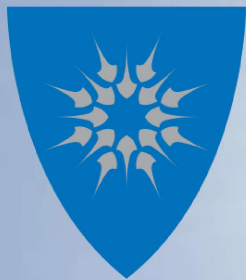
Dagligvare

Coop Prix Vågland	12 min 🚶
Post i butikk, PostNord	1 km
Bunnpris Betna	5 min 🚗

Sport

⚽ Trøparken balløkke	20 min 🚶
Ballspill	1.7 km
⚽ Halsahallen flerbrukshall	21 min 🚶
Aktivitetshall	1.8 km
🏊 Treningscenter (Nordmørshall...)	1 t 19 min 🚗
🏊 Fitnesspoint Aspøya	1 t 24 min 🚗





Heim kommune

Kommuneplanens arealdel 2023-2035

Bestemmelser og retningslinjer



Behandling i Heim kommune

Politisk behandling og milepæler i saksbehandlingen	Møtedato	Utvalgssak
Varsel om oppstart	01.03.2022	
Førstegangsbehandling Formannskapet	07.11.2022	112/22
Førstegangsbehandling Kommunestyret	17.11.2022	78/22
Offentlig ettersyn	23.11.2022 – 05.01.2023	
Andregangsbehandling i Formannskapet	20.06.2023	66/23
Meklingsmøte med Statsforvalteren	21.06.2023	22/04414-46
Andregangsbehandling i Kommunestyret	22.06.2023	53/23

Sist revidert: 30.06.2023



Innhold

Innledning.....	1
§ 1. GENERELLE BESTEMMELSER FOR PLANER OG TILTAK.....	2
§ 1-1. Forholdet til eksisterende planer	2
§ 1-2. Plankrav	2
§ 1-3. Utbyggingsavtale	2
§ 1-4. Generelle krav til utarbeidelse av reguleringsplaner.....	3
§ 1-5 Natur, miljø og klima	5
§ 1-6. Krav til nærmere angitte løsninger for teknisk infrastruktur	8
§ 1-7. Byggegrenser	11
§ 1-8. Funksjonskrav	12
§ 2. BEBYGGELSE OG ANLEGG	13
§ 2-1. Sentrumsbebyggelse	13
§ 2-2. Områder for boligbebyggelse.....	13
§ 2-3. Områder for fritidsbebyggelse	13
§ 2-4. Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg.....	14
§ 2-5. Områder for råstoffutvinning.....	15
§ 2-6. Områder for næringsbebyggelse	15
§ 2-7. Områder for fritids- og turismeformål.....	15
§ 2-8. Områder for idrettsanlegg.....	16
§ 2-9. Områder for offentlig og privat tjenesteyting	16
§ 2-10. Grav- og urnelund.....	16
§ 2-11. Kombinert bolig- og fritidsbebyggelse	16
§ 2-12. Kombinerte bolig- og forretningsbebyggelse	17
§ 3. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.....	17
§ 3-1. Havneområde.....	17
§ 4. Grønnstruktur.....	17
§ 4-1. Friområder som viser statlig sikra friluftsområder.....	18
§ 5. Landbruks-, natur- og friluftsformål (LNF).....	18
§ 5-1. Seterbebyggelse	18
§ 5-2. Spredt bolig- og næringsbebyggelse i LNF	19
§ 5-3. Spredt fritidsbebyggelse i LNF	20
§ 6. Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	21
§ 6-1. Generelle bestemmelser for sjøområder.....	21
§ 6-2. Farled	21
§ 6-3. Ferdsel	21



§ 6-4. Område for fiske	21
§ 6-5. Akvakultur.....	22
§ 6-6. Småbåthavn.....	22
§ 6-7. Havneområde i sjø.....	22
§ 6-8. Naturområde i sjø	22
§ 6-9. Friluftsområde i sjø	22
§ 6-10. Drikkevann.....	22
§ 7. Hensynssoner	23
§ 7-1. Sikringssone drikkevannskilde – bestemmelser gjeldende for alle sikringssoner drikkevann, herunder også nedbørsfelt til de private drikkevannskildene Svanemsvatnet, Rennsjøen og Bjønnavatnet.....	23
§ 7-2. Hensynssone kulturmiljø.....	25
§ 7-3. Områder båndlagt etter naturvernloven.....	25
§ 7-4. Områder båndlagt etter kulturminneloven.....	26
§ 7-5. Faresone høyspenning	26
§ 7-6. Faresoner ras, skred, flom, radon og annen naturfare	26
§ 7-7. Faresone kvikkleire.....	26
§ 7-8. Faresone skytebane.....	26
§ 7-9. Hensynssone støy.....	26
§ 7-10. Sikringssone fortøyninger for akvakulturanlegg	27
Oversikt over reguleringsplaner i Heim kommune.....	28



Innledning

Kommuneplanens arealdel med plankart, planbeskrivelse og bestemmelser er rettslig bindende for all arealdisponering i Heim kommune.

Plan- og bygningsloven (PBL) av 2008 (LOV 2008-06-27 nr.71) er lagt til grunn ved framstilling av arealdelen. Arealdelen skal vise hvordan viktige hensyn og forhold skal følges opp i reguleringsplaner, enkeltsaksbehandling og gjennom senere forvaltning av arealene.

Hvert formål har sin farge, og fargen vises i tegnforklaringen på arealplankartet.

Arealformålet er enten vist som nåværende (lys nyanse) eller fremtidig (mørk nyanse). Bruk av hensynssoner følger av PBL § 11-8. Hensynssoner legges oppå arealformålene og er uavhengig av formålet. En hensynssone sier noe om hvilke hensyn som må tas når området den dekker tas i bruk og eventuelt utvikles.

Til hvert av arealformålene og hensynssonene gis det bestemmelser og retningslinjer. Bestemmelser angir juridisk bindende vilkår som skal følges og som det må søkes om dispensasjon fra dersom de ikke følges. Retningslinjene angir forhold og prinsipper som bør følges, redegjør for hvordan bestemmelsene skal tolkes og skal legges til grunn ved saksbehandling. Fravik fra bestemmelser og retningslinjer skal angis og begrunnes.

De juridisk bindende bestemmelsene vises med tall og vanlig skrift.

Utdypende kommentarer og retningslinjer er skrevet i gråtone og står under bestemmelsen.

Alt areal skal beregnes i henhold til bestemmelsene i Byggeteknisk forskrift (TEK) og Norsk Standard NS-3940 Areal- og volumberegninger av bygninger.

Anvendte forkortelser i dokumentet:

- BRA Bruksareal
- BYA Bebygd areal
- daa. Dekar (1000 m²)
- LNF Landbruks-, natur- og friluftsmål
- NVE Norges vassdrags- og energidirektorat
- PBL Plan- og bygningsloven
- ROS Risiko- og sårbarhetsanalyse
- TEK Byggeteknisk forskrift
- VA Vann og avløp



§ 1. GENERELLE BESTEMMELSER FOR PLANER OG TILTAK

§ 1-1. Forholdet til eksisterende planer

Denne kommuneplanens arealdel erstatter alle tidligere kommuneplaner og -delplaner etter PBL, med unntak av kommunedelplan E39 Bergsøya-Liabø.

Vedtatte reguleringsplaner gjelder inntil planen blir endret eller opphevet, jf. PBL § 12-4. Ved motstrid gjelder sist vedtatte plan. Reguleringsplaner markert med detaljeringssone H910 skal gjelde uavhengig av motstrid med kommuneplanens arealdel.

Motstrid mellom arealplaner foreligger når arealplanene har ulikt arealformål og/eller ulike bestemmelser om samme tema. Det er ikke motstrid dersom en arealplan dekker tema som ikke er dekket av den andre arealplanen. En liste over hvilke reguleringsplaner som er markert med detaljeringssone er vedlagt bestemmelsene.

§ 1-2. Plankrav

I alle fremtidige og ubebygde nåværende områder for bebyggelse og anlegg, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur på plankartet, er det krav om at området inngår i en detaljregulering før tiltak etter PBL §1-6 kan tillates. Det skal kreves reguleringsplan der det etter kommunens skjønn er snakk om tiltak som sammen eller hver for seg trenger nærmere dokumentasjon, vurdering eller avklaring.

Ved oppstart av reguleringsarbeid skal det avholdes oppstartsmøte mellom forslagsstiller og Heim kommune. Det er forslagsstiller sitt ansvar å bestille oppstartsmøte.

Ansvar for utredninger og fremskaffelse av dokumentasjon hviler på søker/tiltakshaver.

§ 1-3. Utbyggingsavtale

Hovedprinsippet i alle plansaker er at utbygger bekoster tilrettelegging av nødvendig teknisk og grønn infrastruktur i planområdet. Dette gjelder også andre nødvendige tiltak innenfor lovens krav om nødvendighet og forholdsmessighet.

Kommunen kan til enhver tid pålegge utbygger å bekoste tiltak som står i rimelig forhold til utbyggingens art og omfang. Dette kan være opparbeidelse av gang- og sykkelvei, infrastruktur i grunnen, vannforsyning, turveier, skilting, belysning, støyskjermer og lignende. Kommunen kan også pålegge utbygger delinnbetaling (innbetaling til fond) hvis hele kostnaden ved tiltaket anses for tyngende for utbygger i forhold til utbyggingens art og omfang. Kommunen plikter å øremerke delinnbetalingen slik at innbetalte midler ikke kan benyttes av kommunen til andre tiltak. Ved refusjon gjelder regler i PBL kap. 18.

I forbindelse med plan- og byggetiltak kan kommunen kreve at det inngås utbyggingsavtale om fordeling av ansvar og kostnader for utbygging av nødvendig infrastruktur. Utbyggingsavtale kan være en forutsetning for utbygging av areal som i kommuneplanens arealdel er avsatt til bebyggelse og anlegg.

Behovet for utbyggingsavtale bør avklares ved oppstart av planarbeidet. Utbyggingsavtalen kan inneholde (listen er ikke uttømmende):



- Teknisk infrastruktur (vann, avløp, renovasjon, energi, veg, parkering mm.)
- Gang-/sykkelveger, trafikksikkerhetstiltak mm.
- Grønnstruktur, friområder, fellesarealer og utearealer med tilhørende møblering og utstyr
- Parker og plasser, turveger og stier, anlegg for lek, idrett og friluftsliv
- Kulturanlegg, kulturminner og kulturmiljøer
- Krav om tiltakets utforming, arkitektur og estetikk
- Kvaliteter og detaljutforming i bygg og anlegg
- Antall enheter, største og minste boligstørrelse, boligtype mm.
- Livsløpsstandard og universell utforming
- Miljøtiltak som støytak, inneklima, miljøoppfølgingsprogram, tiltak mot radon mm.
- Overdragelse, kjøp og makeskifte av grunn
- Fortrinnsrett til kjøp av en andel boliger til markedspris
- Kommunal tilvisningsrett for boliger
- Forskuttering av kommunale tiltak
- Utbyggingstakt
- Organisatoriske tiltak som etablering av velforeninger, drift og vedlikehold av private anlegg mm.
- Økonomiske bidrag

§ 1-4. Generelle krav til utarbeidelse av reguleringsplaner

FNs bærekraftsmål

FNs bærekraftsmål skal legges til grunn for all planlegging i kommunen. Ved oppstart av planarbeid og i planforslag skal det gjøres rede for hvordan planen bidrar til miljømessig, sosial og økonomisk bærekraft, og hvilke av FNs bærekraftsmål planen påvirker.

ROS-analyse

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal det utarbeides risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse). ROS-analysen skal danne grunnlaget for reguleringsarbeidet. Der ROS-analysen viser at sikkerheten ikke er tilfredsstillende, at det er områder innenfor planens avgrensning og/eller influensområde hvor tiltaket medfører redusert sikkerhet eller økt sårbarhet, skal planen dokumentere avbøtende tiltak som gir akseptabel sikkerhet. Hvis det ikke kan dokumenteres akseptabelt sikkerhetsnivå, skal planen avvises.

ROS-analysen skal knyttes til arealet slik det er fra naturens side og forhold som kan oppstå som følge av planlagt utbygging.

Det skal dokumenteres sikker byggegrunn for det planlagte tiltak. Behovet for grunnundersøkelser skal avklares ved oppstart av reguleringsarbeid og ved etablering av nye tiltak. Der det gjennom grunnundersøkelser påvises kvikkleire må områdestabiliteten dokumenteres, også utenfor planens utstrekning.

Det skal sikres tilstrekkelig adkomst for utrykningskjøretøy og tilgjengelig slukkevann for nye eller utvidede utbyggingsområder.

VA-plan

Til førstegangsbehandling av alle reguleringsplaner skal det inngå plan for vann, avløp og overvann. Planen skal vise løsning for vann, avløp og overvann i området samt sammenheng med eksisterende system. VA-planen skal inngå som en del av planbeskrivelsen.



Bygge- og anleggsfasen

I reguleringsplaner skal det stilles krav til gjennomføring av bygge- og anleggsfasen. Bestemmelsene skal beskrive nødvendige beskyttelsestiltak for å sikre at omkringliggende bebyggelse ikke blir påvirket ut over gitte grenseverdier for støy og luftkvalitet iht. kapittel 6 i retningslinje T-1442 og kapittel 6 i T-1520.

Bestemmelsene kan stille krav til trafikkavvikling, trafiksikkerhet, driftstider, støy, luftforurensning, rystelser og vibrasjoner i forbindelse med bygge- og anleggsfase. Listen er ikke uttømmende.

Folkehelse

Kommunens arealressurser skal forvaltes på en måte som fremmer befolkningens helse. I alle reguleringsplaner skal de folkehelsemessige konsekvensene av planforslaget beskrives, herunder også støy, lukt og trafiksikkerhet. I planbeskrivelsen skal det gå klart fram hvordan forholdet til helse er ivarettatt. Det skal legges vekt på å ta vare på og utvikle friluftsområder der spesielt barn og eldre sine interesser ivaretas. Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal det vurderes om særinteresser skal involveres, slik som eldrerådet, råd for personer med nedsatt funksjonsevne, ungdomsråd osv.

Med folkehelsemessige konsekvenser menes både positive og negative konsekvenser planen medfører. Hvordan planområdet påvirker, og blir påvirket av, omgivelsene med tanke på støy og støy skal vurderes.

Barn og unges interesser

Planprosesser knyttet til boligformål, offentlige formål eller tettstedsbebyggelse skal organiseres slik at synspunkter som gjelder barn og unge som berørt part kommer fram. Kommunestyret skal oppnevne en politisk representant som skal delta i Ungdomsrådets møter. Ungdomsrådet skal være høringspart i alle plansaker som kan berøre barn og unges interesser.

Den politiske representanten skal være fast utvalgsmedlem i Kommunestyret, men trenger ikke å være del av kommunens planutvalg.

Kulturminner og kulturmiljø

Kulturminner og bygninger med antikvarisk og kulturhistorisk verdi skal ivaretas i samsvar med kulturminneloven. Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal eksisterende og planlagte forhold dokumenteres. Før reguleringsplan kan godkjennes skal forholdet til kulturminner på land og i sjø være avklart med kulturminnemyndigheten. Saker av prinsipiell karakter som angår kulturminner eller kulturmiljø, skal sendes kulturminnemyndigheten for avklaring.

Oppføring av nye bygninger og anlegg innenfor verneverdige kulturmiljøer skal tilpasses de bygde og naturgitte omgivelser og strukturer. Kulturminnemyndigheten skal uttale seg om alle tiltak innenfor verneverdige kulturmiljøer.

Riksantikvarens nasjonale kulturminnedatabase Askeladden, Regional delplan for kulturminner avnasjonal og regional verdi, Regional plan for kulturmiljø og SEFRAK-registeret er viktige kilder til informasjon.

Estetikk og landskap

Prinsippet om estetisk utforming av omgivelsene skal ivaretas i både ved planlegging og utførelse av enkelttiltak. I fortettingsprosjekter skal det særlig legges vekt på steds karakter og gode helhetsløsninger. Gater og uteoppholdsplasser skal ha god kvalitet. Der høy grad av fortetting gir brudd med eksisterende karakter skal prosjektet tilføre området nye kvaliteter.



Fortettingsprosjekter skal planlegges slik at de ikke er til hinder for gjennomføring av tilsvarende prosjekt i fremtiden.

Bebyggelse skal tilpasses naturlig terreng og utformes på en slik måte at den er minst mulig eksponert. Den skal også underordnes viktige landskapstrekk og landemerker. Silhuettvirkning skal begrenses.

Større forstøtningsmurer, oppfyllinger og terrengendringer bør unngås. Ved regulering kan det kreves innmelding av senterpunkt bygning og terrengsnitt.

For å minske lysforurensning bør utebelysning holdes til et minimum. Overdreven belysning som er sjenerende for nærmiljøet, trafikkssikkerhet eller hensynet til kulturlandskap bør unngås.

Rekreasjon og friluftsliv

Kartlagte områder for rekreasjon og friluftsliv skal i størst mulig grad ivaretas. Eksisterende turveier, stier, snarveier o.l. skal ivaretas og holdes åpne for allmenn ferdsel. Eventuelle områder eller strekninger som fjernes, skal erstattes.

Rekkefølgekrav

Ved regulering av områder til bebyggelse og anlegg skal kapasiteten i teknisk og offentlig infrastruktur vurderes før reguleringsplanen kan tas til behandling. Områder avsatt til utbyggingsformål kan ikke bebygges før nødvendige tekniske anlegg er ferdig opparbeidet i tilstrekkelig grad.

Dersom kommunen skal overta infrastruktur skal avtale om overtakelse foreligge før igangsettingstillatelse gis. Der private utbyggere bygger ut anlegg for vei, vann eller avløp som i henhold til reguleringsplan skal overtas av det offentlige, kan det inngås avtaler om overdragelse av justeringsrett fra utbygger til kommunen og avtaler om overdragelse av justeringsplikt fra utbygger til kommunen.

Med offentlig infrastruktur menes eksempelvis barnehage, skole, helsetjenester og friområder. Listen er ikke uttømmende.

Med teknisk infrastruktur menes eksempelvis veier, gang- og sykkelveier, renovasjon, trekkør for fiber og løsninger for vann, avløp og overvann. Listen er ikke uttømmende.

§ 1-5 Natur, miljø og klima

Vann og vassdrag

For alle byggeområder hvor sjø, vann og vassdrag blir berørt skal tiltakets effekt på vannets økologiske tilstand vurderes og legges til grunn for søknaden. For byggeområder ved sjø, vann og vassdrag, som ikke har god økologisk tilstand, skal det vurderes miljøforbedrende tiltak med sikte på å nå god økologisk tilstand.

Alle saker som kan gi virkninger for overflatevann eller grunnvann skal vurderes etter fastsatte miljømål i regional plan for vannforvaltning. Der lukkede vassdrag berøres skal gjenåpning av vassdraget vurderes.

Langs vassdrag skal det opprettholdes et naturlig vegetasjonsbelte for å ivareta leveområder for planter og dyr. Bredden på vegetasjonsbeltet skal være minimum 6 meter. Innenfor vegetasjonsbeltet er det ikke tillatt med nydyrking, snauhogst eller bebyggelse. Begrenset rydding av stier, fiskeplasser samt uttynnings-/plukkhogst er tillatt.



Habitatforbedrende tiltak for å forbedre og gjenopprette tilstanden i vannforekomster med sikte på å nå miljømålene i regional vannforvaltningsplan er tillatt. Tiltakene skal være avklart med kommunen og berørte sektormyndigheter før oppstart. Tiltakshaver kan bli pålagt kostnadene for miljøforbedrende tiltak.

Som vassdrag regnes alt stillestående eller rennende overflatevann med årssikker vannføring, med tilhørende bunn og bredder inntil høyeste vanlige flomvannstand. Selv om et vassdrag på enkelte strekninger renner under jorden regnes det i sin helhet som vassdrag. Som vassdrag regnes også vannløp uten årssikker vannføring dersom det atskiller seg tydelig fra omgivelsene.

Byggehøyde langs sjø

Planlegging og utbygging skal skje slik at bygg og anlegg ikke kan ta skade av høy vannstand, stormflo eller flom. Bebyggelse skal ikke ha lavere gulvhøyde enn kote 3,0 (NN2000). Naust, lagerbygninger ol. der konsekvensen er liten kan ha lavere gulvhøyde. I alle flomutsatte områder skal gulvhøyden ligge minst 0,5 meter over minimumskravet for den aktuelle sikkerhetsklassen, satt av NVE.

Naturmangfold

Ved all planlegging er det et overordnet mål å bevare og styrke verdier knyttet til naturmangfold. Det skal tilstrebes arealnøytralitet ved planlegging. Planlegging og utbygging skal foregå slik at det i minst mulig grad er til skade for naturmangfoldet. Ny kunnskap om naturmangfold skal innhentes der det er grunn til å anta at kunnskapsgrunnlaget er mangelfullt. Områder med naturverdier av nasjonal eller vesentlig regional interesse skal bevares og ikke bygges ned.

Der tungtveiende samfunnsinteresser gjør det nødvendig å gjennomføre tiltak som kan medføre negative virkninger på naturmangfoldet skal avbøtende tiltak som begrenser konsekvensen gjennomføres. Der skade er uunngåelig skal kompenserende tiltak gjennomføres.

Vurderinger skal inngå i planbeskrivelsen, og vise hvordan hensynet til biologisk mangfold er ivarettatt i samsvar med naturmangfoldloven. Det skal beskrives hvilke naturverdier som forringes, ødelegges, hvilke avbøtende og/eller kompenserende tiltak som skal gjennomføres.

Ved vurdering av naturmangfoldlovens § 8 skal kommunens dekningskart for naturtyper inngå. I tillegg til lokalkunnskap er Naturbasen og Artsdatabanken viktige kilder til kunnskap.

Myr og matjord

Myr er viktig overvannshåndtering og lagring av klimagasser. Tiltak som medfører negative virkninger på myrområder skal unngås.

Nye områder med dyrka eller dyrkbar jord tillates ikke omdisponert med mindre andre alternativer er vurdert og utredet, og området inngår i en reguleringsplan. For reguleringsplaner der dyrka eller dyrkbar jord berøres skal det utarbeides en matjordplan som beskriver et matjordregnskap og viser plan for erstatningsareal. Matjordplanen er viktig for å ivareta landbruksressursene på best mulig måte. Matjordplan skal legges ved når planforslag sendes inn til kommunen og skal følge reguleringsplanen på høring. Før igangsetting med anleggsarbeid for å flytte matjord skal Mattilsynet kontaktes, for å få informasjon om status for de ulike skadegjørere, hvilke vilkår som gjelder og hvilke tiltak som må iverksettes for å unngå smitte.

Der tungtveiende samfunnsinteresser gjør det nødvendig å gjennomføre tiltak som kan medføre negative virkninger på myr, skogbruk eller matjord skal avbøtende tiltak som begrenser konsekvensen gjennomføres. Der skade er uunngåelig skal kompenserende tiltak gjennomføres.



Der større arealer med dyrka eller dyrkbar jord omdisponeres skal det tilstrebes at nytt jordbruksareal av tilsvarende størrelse etableres på ikke-dyrkbar jord. Ved permanent omdisponering av mindre arealer kan jordressursen brukes for å bedre jordsmonnet på allerede dyrka jord.

Masseuttak og deponi

Masseuttak som har volum over 1000 m³, areal over 1 daa. og/eller avviker fra eksisterende terrengnivå med mer enn 3 meter, skal ha hjemmel i reguleringsplan eller kommuneplan. Masseuttak i strandsonen, for eksempel uttak av skjellsand til bygging av veger, er ikke tillatt.

For deponi og utfylling av areal over 1 daa., eller som avviker mer enn 3 meter fra eksisterende terrengnivå, skal det utarbeides reguleringsplan.

Drift av masseuttak skal skje i henhold til bestemmelser i mineralloven med forskrifter, samt vilkår satt i tillatelse etter loven. Direktoratet for mineralforvaltning er myndighet etter mineralloven. Masseuttak over 500 m³ er meldepliktige etter mineralloven. Masseuttak over 10 000 m³ krever driftskonsesjon.

Drift av deponi skal skje i henhold til bestemmelser i forurensningsloven med forskrifter, samt vilkår satt i tillatelse etter loven.

Massehåndtering

Planer og tiltak skal dokumentere massebalansen. Reguleringsplaner skal redegjøre for tiltak som reduserer terrengbearbeiding og masseforflytning, samt legge til rette for ombruk av masser i planområdet eller andre prosjekter i nærheten. Disse tiltakene sikres gjennom relevante bestemmelser i plandokumentene. Alle overskuddsmasser som ikke kan gjenbrukes, regnes som næringsavfall og skal leveres godkjent deponi.

Forurensning i grunnen

Ingen tiltak som kan føre til helse- eller miljøskade som følge av forurensning i grunnen tillates. For tiltak og planlegging der det er mistanke om forurensning i grunnen må omfanget, betydningen og eventuelle konsekvenser kartlegges.

Der det er påvist forurensning i grunnen skal det utarbeides en tiltaksplan i tråd med forurensningsforskriften. Miljøundersøkelser og tiltaksplan skal utarbeides av foretak med tilstrekkelig kompetanse innen miljøgeologi og grunnforurensning. Tiltaksplanen skal godkjennes av kommunen før reguleringsplan eller tiltak kan godkjennes.

Støy, støv og annen forurensning

Ved all planlegging skal ulemper ved støy, støv og annen forurensning i grunnen eller luft vurderes. De til enhver tid gjeldende statlige retningslinjer for håndtering av forurensning i arealplanlegging skal legges til grunn ved behandling av reguleringsplan og byggesak, herunder retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442 og retningslinje for behandling av luft i arealplanlegging T-1520. Ved planlegging eller etablering av støyende virksomhet og tiltak skal det dokumenteres at grenseverdier for omkringingende bebyggelse overholdes.

Støyfølsom bebyggelse tillates ikke innenfor rød støysone. Anbefalte støygrenser angitt i tabell 2 i retningslinje T-1442 skal være ivarettatt ved reguleringsplan og søknad om tiltak. For etablering av støyfølsom bebyggelse i gul støysone skal kompenserende tiltak utredes. Kompenserende tiltak skal sikres gjennom bestemmelser til reguleringsplan.

Alle boenheter som etableres i gul støysone skal ha en stille side med minimum ett soverom. Så langt det er praktisk mulig skal uteoppholdsareal plasseres på stille side som tilfredsstiller anbefalte støygrenser angitt i tabell 3 i retningslinje T-1442.



Klimagassregnskap

Det skal utarbeides klimagassregnskap ved større reguleringsplaner samt oppføring og hovedombygging av boligblokk og yrkesbygning.

Med boligblokk menes alle boliger som ikke defineres som småhus. Et klimagassregnskap er grunnlag for at tiltakshaver gjør gode klimavurderinger i planleggingen, og vil være et utgangspunkt for å drøfte løsninger med kommunen og myndighetene. Klimagassregnskapet vil sikre at nødvendige vurderinger av hensynet til klima blir gjennomført.

Flom, skred, ras og annen naturfare

Alle tiltak skal ha tilfredsstillende sikkerhet etter PBL med forskrifter. Tiltak innenfor kartlagte områder for naturfare kan ikke skje før de lokale forholdene er vurdert. Der faresoner ikke tidligere er kartlagt, skal NVEs aktsomhetskart legges til grunn. Hvis det gjennom undersøkelser påvises at tiltaket er utsatt, eller utsetter annen bebyggelse, for fare for flom, skred, ras og/eller annen naturfare, må nødvendige sikringstiltak gjennomføres.

For alle planer og tiltak under marin grense skal faren for områdeskred vurderes i henhold til krav i PBL § 28-1 og TEK17 § 7-3 med veiledning, herunder NVEs veileder 1/2019. Kommunen kan kreve grunnundersøkelser for tiltak under marin grense.

Mindre tiltak på bebygd eiendom, som normalt er unntatt søknadsplikt, kan gjennomføres uten søknad til kommunen selv om de ligger i aktsomhetsområde for naturfare, hvis ikke annet fremgår av kommuneplan eller reguleringsplan. Ved tilsyn skal tiltakshaver kunne dokumentere at sikkerheten er blitt vurdert.

§ 1-6. Krav til nærmere angitte løsninger for teknisk infrastruktur

Vann og avløp

Ved all utbygging i nærhet til offentlig vann- og avløpsledning kreves tilkopleing, jf. PBL §§ 27-1 og 27-2. I særskilte tilfeller kan kommunen kreve tilkobling til privat avløpsledning. Kommunen kan kreve tilkobling til vann- og avløpsledning, offentlig og privat, for fritidsbebyggelse, jf. PBL § 30-6. All utbygging, både kommunal og privat, skal utføres i henhold til kommunens gjeldende vann- og avløpsnorm (VA-norm) og KS standard abonnementsvilkår for vann og avløp ved tidspunkt for utførelse.

Dersom det skal føres vann innendørs, installeres vanntanker over 25 liter eller etableres vannklosett, skal det foreligge utslippstillatelse etter forurensningsloven. Kravet omfatter også ved vesentlig utvidelse av eksisterende utslipp, utslipp av oljeholdig avløpsvann og påslipp av kjemikalier m.m. til offentlig ledningsnett. Utslipp skal ledes til resipient via godkjent rensinnetretning med tilstrekkelig renskapasitet.

Utslipp av avløpsvann inntil 50 pe og utslipp av oljeholdig avløpsvann, skal utformes i henhold til kommunens lokale avløpsforskrift. Utslipp av sanitært avløpsvann over 50 pe og påslipp til offentlig ledningsnett skal utformes etter forurensningsforskriften.

I byggeforbudssoner kan etablering av mindre avløpsanlegg tillates under følgende forutsetninger:

- Etableringen medfører ikke negative konsekvenser for planformålet.
- Etableringen påvirker ikke hensikten med byggeforbudssonen.
- Anlegget ligger i hovedsak under bakken.
- Anleggsdeler i dagen skjules på en naturlig måte.
- Byggeprosessen påvirker ikke et større område enn det som er strengt nødvendig.
- Anlegget plasseres slik at det minimerer behovet for terrenginngrep/sprengning.



- Anlegget, herunder tilhørende overflateplanering og vegetasjonsetablering, påvirker ikke allmennhetens interesser på en negativ måte.
- Naturlig vegetasjon skal reetableres rundt anlegget.
- Viktig landskap, biologisk mangfold og kulturminner blir ikke berørt.

I områder med kommunal vanntilførsel tillates ikke basseng uten godkjent søknad.

Kravet om søknad i forbindelse med basseng er satt ut fra at rent vann er en begrenset ressurs i kommunen. Ved behandling av slike søknader skal vannansvarlig i kommunen skrive faglig uttalelse til saken.

Det skal tas særlig hensyn til infiltrasjonsarealer og nedstrømsarealer i plan- og byggesaker.

Ved tiltak lokalisert mindre enn 25 meter fra etablerte avløpsanlegg med infiltrasjon i grunnen, skal det vurderes om tiltaket kan påvirke grunnens evne til å rense avløpsvann. I områder med særlige interesser skal vurderingene også gjøres ved større avstander til nærmeste infiltrasjonsanlegg.

Heim kommune har ikke kapasitet til etablering av ordinære sprinkleranlegg i planperioden. Alternative anlegg må benyttes for bebyggelse med krav til denne typen slukkeanordninger. Brannkonsept skal vise at valgt alternativ gir tilfredsstillende brannsikkerhet. I ny bebyggelse bør vannbesparende anlegg vurderes.

Overvannshåndtering

Naturbaserte løsninger for overvannshåndtering skal vurderes for all utbygging. Der annen løsning velges skal det begrunnes hvorfor naturbaserte løsninger er valgt bort. Overvann skal ikke kobles direkte på kommunalt ledningsnett, dreneringssystem for offentlig vei eller føres direkte til bekker og mindre vassdrag uten gitt tillatelse. Tilkobling til kommunalt ledningsnett skal utføres etter kommunens gjeldende VA-norm.

For å redusere risiko for overvannsflom skal naturlige flomveier sikres og om nødvendig forbedres. Ved beregning av vannmengde skal et klimapåslag på 40 prosent økt flomvannføring legges til grunn.

Dreneringsarbeider skal ikke medføre risiko for at miljømål ikke blir nådd i vannforekomster nedstrøms som følge av redusert lavvannføring eller forurensning. Sumvirkning av inngrep i nedbørsfelt skal legges til grunn for vurderingen.

Blågrønn infrastruktur

Ved all planlegging skal blågrønn infrastruktur ivaretas og utvikles.

Blågrønn infrastruktur er naturbaserte løsninger som forebygger og reduserer skader ved flom, og er spesielt viktig i perioder med store mengder nedbør på kort tid. Kombinert med stier og turveier bidrar blågrønn infrastruktur også til å sikre naturverdier, naturopplevelser, rekreasjon og friluftsliv i nærmiljøet.

Vei

Ved all utbygging i områder for bebyggelse og anlegg skal Statens vegvesens vegnormaler legges til grunn for veiplanlegging. Kravet gjelder ikke internveier i områder for fritidsbebyggelse.

Ved behandling av søknad om bruksendringer til boligformål skal veiens standard vurderes med hensyn til helårs fremkommelighet for utrykningskjøretøy og kommunale tjenester.



For større samleveier gjelder dimensjoneringsklasse Sa1, for adkomstveger i boligfelt klasse A1. Kravet til stigningsprosent kan fravikes over kortere strekninger der terrenget tilsier det. I områder for fritidsbebyggelse skal det tilstrebes å oppnå tilsvarende standard.

Avfallshåndtering

Areal til renovasjonsløsninger skal løses på eget tomt eller fellesarealer avsatt til formålet.

Areal avsatt til avfallshåndtering bør legges i nærheten av offentlig vei og være lett tilgjengelig for henting av avfall. Avfallshåndtering bør ikke beslaglegge uteoppholdsareal eller infrastruktur. Der uteoppholdsareal blir beslaglagt bør erstatningsareal vurderes.

Generelt om parkering

Parkering skal løses på egen tomt eller fellesarealer avsatt til formålet. Utendørs fellesanlegg for bilparkering skal ha grøntarealer og beplantning. Ved utendørs biloppstillingsplasser skal det avsettes tilstrekkelig areal til snørydding. Felles parkeringsanlegg under tak skal ha innvendig fri høyde på minst 2,5 meter. Hvis nødvendig kan deler av parkeringsanlegget ha fri høyde 2,1 meter. For underjordiske parkeringsanlegg skal øverste garasjedekke dimensjoneres for bilkjøring med aksestrykk 10 tonn.

Biloppstillingsplasser som må opparbeides utomhus for å tilfredsstille parkeringskravet regnes med i BYA med 18 m² pr plass.

Parkering for boliger

I tettstedsområde for Kyrksæterøra skal det etableres minst 1 biloppstillingsplass pr. boenhet. I øvrige områder skal det etableres minst 1,5 biloppstillingsplasser pr. boenhet.

Biloppstillingsplasser til rekkehus, lavblokk og blokkbebyggelse skal i hovedsak anlegges som garasje/carport. For denne type boligbebyggelse skal det etableres minst 1 biloppstillingsplass pr. 4. boenhet for gjesteparkering, minst 2 biloppstillingsplasser.

Ved all utbygging skal det legges opp til minst 1 elbillader for hver boenhet.

For spesielle typer boliger, eksempelvis eldreboliger, kan kravet til parkeringsplasser fravikes. Kravet om minimum 1,5 biloppstillingsplasser kan fravikes der det planlegges mindre boenheter.

Parkering for fritidsboliger

Der parkering løses på egen tomt skal det etableres minst 2 biloppstillingsplasser per fritidsbolig. Der parkering løses i felles parkeringsanlegg skal det etableres minst 1,5 plasser per fritidsbolig, med fremvisning av avtale om bruk av vei og parkering.

Ved all utbygging skal det legges opp til minst 1 elbillader for hver fritidsbolig.

Parkering for publikumsrettet næringsvirksomhet

Det skal etableres minst 1 biloppstillingsplass pr. 100 m² BRA næringsareal, minst 3 biloppstillingsplasser.

Ved mindre anlegg skal 10 % av plassene være reservert for bevegelseshemmede, minst 1 plass. For publikumsbygg skal minst 2 plasser være reservert for bevegelseshemmede. Sykkelparkering skal plasseres nær hovedinngangen.

Parkering for øvrig næringsvirksomhet

Det skal etableres et tilstrekkelig antall parkeringsplasser for ansatte og bedriftens bilpark på egen eiendom.



Ved all utbygging skal det legges opp til minst 1 elbillader pr. 2 biler i bedriftens bilpark.

Gatelys

Ved all nyetablering og oppgradering/utskiftning av gatelys skal det monteres led-belysning. For gang- og sykkelveier skal gatelys med bevegelsessensor vurderes.

Energiløsninger

I alle reguleringsplaner for bebyggelse og større utbyggingsprosjekter skal mulighetene for bruk av fornybar energi eller energiproduksjon utredes.

Ved all planlegging av energikrevende næring og industri skal løsninger som nyttiggjør spillvarme og annen energi som normalt går tapt i produksjonen, utredes.

§ 1-7. Byggegrenser

Byggegrense mot vei

Tiltak skal plasseres minst 15 meter fra senterlinje på kommunal vei og gang- og sykkelvei/-sti, med mindre annet er fastsatt i reguleringsplan. Det kan tillates oppført skur til busstopp og søppelkasser, uavhengig av arealformål i plan, innenfor byggegrense mot kommunal vei og gang- og sykkelvei/-sti.

Langs fylkesvei eller europavei er byggegrensen satt av henholdsvis Trøndelag fylkeskommune og Statens vegvesen. Ved tiltak innenfor byggegrense langs fylkesvei eller europavei må de respektive myndigheter godkjenne tiltaket.

Byggegrense mot kommunal vei er ikke til hinder for bygging av parkeringsplasser eller frittliggende bygning på bebygd eiendom som ikke skal brukes til beboelse, og som verken har et samlet BRA eller BYA på over 50 m². Tiltak må ikke sperre for nødvendig frisiktsone for vei eller komme i konflikt med nødvendig drift og vedlikehold av veien. Dette forutsetter at bygget plasseres med følgende avstand fra regulert veikant eller gjerdelinje:

- For plassering parallelt med veien: Minst 1,5 meter
- For plassering vinkelrett/vertikalt på vei: Minst 5 meter

Byggegrense mot jordbruksareal

Tiltak skal plasseres minst 30 meter fra jordbruksareal. Tiltak kan plasseres nærmere jordbruksareal i områder med eksisterende tettbebyggelse.

Byggegrense mot jordbruksareal for Spredt bolig- og næringsbebyggelse i LNF er 10 meter.

Byggegrense mot vann-, avløp- og fjernvarmeledninger og strømførende kabler

Tiltak skal plasseres minst 4 meter fra vann-, avløp- og fjernvarmeledninger. Trasé for høgspennet jordkabel/luftlinje skal vises som hensynssone med byggegrense i reguleringsplan.

Byggegrense fra strømførende jordkabel/luftlinje skal fastsettes i samsvar med forskrift om elektriske forsyningsanlegg. Det skal ikke være lekeareal innenfor denne byggegrensen.

Byggegrense langs sjø

Tiltak på fastlandsområder og Valsøya skal plasseres utenfor byggegrense mot sjø vist i plankartet til kommuneplanens arealdel. Innenfor denne byggegrensen skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Andre tiltak enn de som er beskrevet i avsnittet «Unntak fra byggegrenser» er ikke tillatt innenfor byggegrensen. I øvrige deler av kommunen gjelder det generelle forbudet i PBL § 1-8. Forbudet gjelder ikke der annen byggegrense er vist i gjeldende reguleringsplan.



Byggegrense langs vassdrag

Tiltak og rundballer med fare for avrenning skal plasseres minst 50 meter fra vassdrag. For Sjøa og Haugaelva på Kyrksæterøra betegner friluftsfarmålet byggegrensen mot vassdragene.

Opparbeidede lagerplasser for rundballer, uten flomfare og med håndtering av avrenning, kan etter søknad godkjennes nærmere vassdrag enn 50 meter.

Unntak fra byggegrenser

Der tiltaket ikke medfører negative konsekvenser for allmenne interesser, kultur- eller naturverdier, tillates følgende innenfor byggegrenser langs sjø og vassdrag:

- Nødvendige tiltak for landbruket (krav til landbruksfaglig behovsvurdering).

§ 1-8. Funksjonskrav

Universell utforming

Ved utarbeidelse av alle reguleringsplaner skal det gjøres rede for universell utforming. For bebyggelse skal det utarbeides bestemmelser som ivaretar universell utforming, også for utearealer.

Byggeområder med tilhørende uteareal skal planlegges utformet med god adkomst til alle bygninger, med veier og gangveier som gir god fremkommelighet for personer med nedsatt funksjonsevne. Offentlige bygg og anlegg skal planlegges med god tilgjengelighet og brukbarhet for personer med nedsatt funksjonsevne.

Minst 50 prosent av nye boenheter bør ha alle hovedfunksjoner i første etasje. Boenheter i høyere etasjer kan også anses som universelt utformet hvis de har heis.

Uteoppholdsareal

I byggeområder skal det legges til rette for gode lekemuligheter og felles uteoppholdsplasser som gir gode og varierte aktivitetsmuligheter for alle, hele året. Det skal påses at snarveier, tråkk og adgang til turstier ikke forsvinner eller blokkeres med mindre det skaffes en fullgod erstatning. Uteoppholdsareal skal som hovedregel være ferdig opparbeidet før første brukstillatelse gis.

I byggeområder med boligformål skal det på hver tomt settes av minimum 50 m² uteoppholdsareal pr. boenhet. Ikke overbygd del av terrasse og takterrasse kan regnes som uteoppholdsareal. Bebygd areal, trafikk- og parkeringsareal, fareområde, støyområde (lydnivå over 55 dB(A)), areal brattere enn 1:3 og ikke allment tilgjengelig areal, skal ikke være med i beregning av uteoppholdsareal. Kravet til uteoppholdsareal kan fravikes i områder avsatt til sentrumsbebyggelse hvis tilfredsstillende anlegg ligger i nærheten.

Lekeplasser

I alle byggeområder med boligformål skal det ved detaljregulering foreligge uteområdeplan som viser hvordan områder for lek og opphold skal opparbeides, og hvordan disse områdene henger sammen med tilsvarende områder i nærheten. Ved planlegging av boligfelt skal det settes av minimum 250 m² til lekeplass. For hver boenhet skal det legges til 50m² til lekeplass og/eller andre friområder. Lekeplasser skal som hovedregel være ferdig opparbeidet før første brukstillatelse gis.

Lekeplassene skal ha en hensiktsmessig form, terrengforhold og kapasitet samt være skjermet mot biltrafikk, støy, forurensning, fremherskende vindretninger og annen helsefare.

Lekeplassene skal ferdigstilles før første brukstillatelse gis.



Kravet til lekeplasser kan fravikes i områder avsatt til sentrumsbebyggelse hvis tilfredsstillende anlegg ligger i nærheten.

Lekeplassene bør plasseres sentralt i planområdet og ha tilnærmet lik avstand fra alle boenheter. De bør differensieres og utformes med hensyn til barnas alder:

- Lekeplasser ved inngang/oppgang for barn 2-6 år, minst 5 m² pr. boenhet
- Nærlekeplasser for barn 5-13 år, minst 10 m² pr. boenhet
- Strøkslekeplasser for barn og ungdom 10 år og eldre, minst 10 m² pr. boenhet

§ 2. BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 2-1. Sentrumsbebyggelse

Innenfor disse områdene tillates konsentrert boligbebyggelse, forretninger, bebyggelse for offentlig og privat tjenesteyting, turistformål, konsentrert næringsbebyggelse og idrettsanlegg.

Vesentlig arbeid eller tiltak som omfatter 2 frittliggende enheter eller flere, samt fradeling til slike formål, er ikke tillatt uten at området inngår i reguleringsplan. Kommunen kan kreve reguleringsplan der dette anses nødvendig.

Næring eller offentlig og privat tjenesteytelse skal opprettholdes som bruksformål mot gate på gateplan i kvartalet Øragata (begge sider av veien) - Hasselveien – Kringelveien – Prinsengata.

§ 2-2. Områder for boligbebyggelse

I alle bebygde områder tillates fortetting* i form av utvidelse og byggearbeid på bestående bygninger. Det tillates ikke flere enn to nye frittliggende boenheter uten reguleringsplan, herunder også fradeling til formålet. Ny bebyggelse skal tilpasses landskapet og eksisterende bebyggelse med tanke på utforming og estetikk. Det kan kreves terrengprofil eller fotomontasje i byggesaken. For nye tiltak som ikke er dekket av reguleringsplan gjelder følgende:

- Utnyttelsesgraden settes til maks 60 % BYA for den enkelte tomt.
- Tomtestørrelser for eneboliger innenfor tettbygde områder skal ikke overstige 1 daa.
- Garasje/uthus/anneks skal ikke ha høyere mønehøyde enn bolighuset.
- Ved søknad om oppføring av bolig må rett til adkomst og parkering dokumenteres.
- Det gis ikke dispensasjon for bruksendring til fritidsformål.

Begrensninger for antall frittliggende boenheter uten reguleringsplan gjelder for hver enkelt byggesak. Kommunen kan kreve reguleringsplan der dette anses nødvendig.

Boligsosiale tiltak i regi av det offentlige kan tillates uten reguleringsplan der det er tilstrekkelig kapasitet på teknisk infrastruktur. Det kan tillates flere boenheter og større utnyttelsesgrad av tomten for boligsosiale tiltak.

*Med fortetting menes å bygge mer innenfor allerede utbygde områder. Fortetting omfatter all byggevirkksomhet som fører til høyere arealutnyttelse innenfor vedtatte utbyggingsområder.

§ 2-3. Områder for fritidsbebyggelse

I alle bebygde områder tillates fortetting* i form av utvidelse og byggearbeid på bestående bygninger. Det tillates ikke flere enn to nye frittliggende fritidsboliger uten reguleringsplan, herunder også fradeling til formålet. Ny bebyggelse skal tilpasses landskapet og eksisterende



bebyggelse med tanke på utforming og estetikk. Det kan kreves terrengprofil eller fotomontasje i byggesaken. For nye tiltak som ikke er dekket av reguleringsplan gjelder følgende:

- Utnyttelsesgraden settes til maks 60 % BYA for den enkelte tomt.
- Maks BYA for den enkelte tomt er 250 m² inkludert anneks, parkeringsareal og terrasse som ligger høyere enn 0,5 meter over terreng.
- Tomtestørrelser for fritidsboliger skal ikke overstige 1 daa.
- Maksimal gesims- og mønehøyde skal ikke overstige 6 m målt fra gjennomsnittlig planert terreng.
- Garasje/uthus/anneks skal ikke ha høyere mønehøyde enn fritidsboligen.
- Ved søknad om oppføring av fritidsbolig må rett til adkomst og parkering dokumenteres.

Begrensninger for antall frittliggende boenheter uten reguleringsplan gjelder for hver enkelt byggesak. Kommunen kan kreve reguleringsplan der dette anses nødvendig.

Et anneks er beregnet på beboelse, men kan ikke innredes eller utformes slik at det fungerer som en selvstendig boenhet.

*Med fortetting menes å bygge mer innenfor allerede utbygde områder. Fortetting omfatter all byggevirksomhet som fører til høyere arealutnyttelse innenfor vedtatte utbyggingsområder.

§ 2-4. Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg

Naust

Områder rundt naust skal være åpne for fri ferdsel. Naust skal ikke medføre vesentlig privatisering av strandsonen. Ved plassering skal det tas hensyn til turveier, grøntområde osv. I områder avsatt til formålet kan naust utformet i henhold til gjeldende bestemmelser og retningslinjer i kommuneplanen, tillates ved søknad selv om tiltaket ikke omfattes av reguleringsplan. Kommunen kan kreve reguleringsplan der dette anses nødvendig.

For naust som ikke er omfattet av reguleringsplan gjelder følgende:

- Oppføres i én etasje med lokalisering i strandkanten.
- Grunnflate på maks 40 m² BRA.
- Mønehøyde maks 3,5 m over gjennomsnittlig terrengnivå.
- Saltak med takvinkel mellom 25 og 35 grader.
- Samlet dagslysflate for vinduer skal ikke overstige 3 prosent av BRA.
- Bruksendring til fritidsbolig eller bolig tillates ikke.
- Tillates ikke isolert og innvendig kledd.
- Platting rundt naust tillates ikke.
- Reflekterende takmateriale skal ikke benyttes. Solceller tillates.
- Naust skal ha åpning mot sjøen for å dra båt ut og inn av naustet.
- Terreng foran naust skal være egnet til å dra båt ut og inn av naustet.

Naustrekkene bør brytes opp, og grupper av sammenbygde naust bør ikke bestå av flere enn 3 naust. Tomt til enkeltnaust bør ikke overstige 80 m². Forholdet lengde/bredde for enkeltnaust bør være i området 1,5 – 2,0.

Småbåthavn

Alle småbåthavner skal ha tilstrekkelig bakareal og avfallsplan. Småbåthavner med slipp eller kran skal ha tilstrekkelig areal for å sikkert klargjøre et mindre antall båter, og kunne snu kjøretøy med båthenger. Der det er båtopptrekk, oppstillingsplasser og/eller spyleplasser skal det utarbeides løsning som hindrer forurensning av grunn, sjø og/eller vassdrag. Det skal



utarbeides reguleringsplan for etablering av nye småbåthavner, eller ved vesentlig utvidelse* av eksisterende. Ved etablering av småbåthavn skal det utarbeides plan for avfallshåndtering. Kommunen kan kreve reguleringsplan der dette anses nødvendig.

*Med «vesentlig utvidelse» menes mer enn 10 nye båtplasser.

Vindkraft

Utbygging av vindkraft skal skje i henhold til konsesjon gitt etter energiloven. Det gis ikke tillatelse til utbygging til andre formål innenfor konsesjonsområdene.

Vannkraftverk

Utbygging av vannkraft skal skje i henhold til konsesjon gitt etter energiloven. Utbygging av mindre vannkraftverk kan tillates uten reguleringsplan. Nødvendige tiltak for drift av eksisterende vannkraftverk kan tillates uten reguleringsplan. Kommunen kan kreve reguleringsplan der dette anses nødvendig.

Deponi

Det kan ikke finne sted ny eller utvidet bruk til deponi, utover det som er gitt i eksisterende tillatelser, uten at området inngår i en reguleringsplan.

§ 2-5. Områder for råstoffutvinning

Det kan ikke finne sted ny eller utvidet bruk til råstoffutvinning, utover det som er gitt i eksisterende tillatelser, uten at området inngår i en reguleringsplan.

§ 2-6. Områder for næringsbebyggelse

I alle bebygde områder tillates fortetting* i form av utvidelse og byggearbeid på bestående bygninger. Det tillates ikke flere enn to nye frittliggende bygninger uten reguleringsplan. Nye bygninger skal tilpasses landskapet og eksisterende bebyggelse med tanke på utforming og estetikk. Det kan kreves terrengprofil eller fotomontasje i byggesaken. Begrensninger for antall frittliggende bygninger uten reguleringsplan gjelder for hvert enkelt næringsområde. Kommunen kan kreve reguleringsplan der dette anses nødvendig.

Arbeids- og/eller besøksintensive virksomheter skal lokaliseres i områder med god tilgjengelighet for fotgjengere. Næringsområder med dårlig tilgjengelighet for fotgjengere skal forbeholdes entreprenør-, lager- og industrivirksomheter som generer mye trafikk.

*Med fortetting menes å bygge mer innenfor allerede utbygde områder. Fortetting omfatter all byggevirksomhet innenfor vedtatte utbyggingsområder som fører til høyere arealutnyttelse.

§ 2-7. Områder for fritids- og turismeformål

I alle bebygde områder tillates mindre tiltak for nødvendig drift uten reguleringsplan. Ved vesentlig utbygging eller utvidelse av driften skal området inngå i reguleringsplan. Det skal utarbeides reguleringsplan ved etablering av nye anlegg for fritids- og turismeformål. Der campingplasser anlegges på dyrkamark skal det i reguleringsplanen framgå hvordan området kan tilbakeføres til landbruksproduksjon ved opphør av campingplassen. Kommunen kan kreve reguleringsplan der dette anses nødvendig.

For campingplasser som ikke er omfattet av reguleringsplan gjelder følgende:

- Varig bebyggelse kan oppføres i maksimalt 1 etasje, med maks mønehøyde 6 m.



- Fortelt i tre skal ikke ha være større enn 22 m² BYA. Bredden kan være inntil 3,5 m og lengden tilsvarende vognens lengde uten drag. Forteltet skal ikke overstige campingvognens høyde, men mønespiss kan være inntil 0,5 m høyere.
- Isolasjon i fortelt i tre kan ikke være brennbar.
- Platting utenfor fortelt i tre tillates bygd på inntil 15 m² BYA, med inntil 2,5 m bredde fra fortelt. Plattingen tillates inngjerdet med sprossegjerde inntil 90 cm høyt.
- Tett levegg tillates bygd ved den enkelte vognplass med inntil 1,8 m høyde og 5 m lengde.
- Fortelt og plattinger skal kunne demonteres uten at det blir varige spor i terrenget.
- Dersom campingvogn fjernes fra spikerteltet, skal bakveggen påføres et element som i materialer og farge tilsvarer det øvrige spikerteltet.
- Utforming og fargevalg skal harmonisere med campingvognene og bebyggelsen på stedet, og skal godkjennes av campingplasser.
- Grunnmur eller nedgravde pilarer tillates ikke.
- Det tillates ikke innlagt vann i vogn eller spikertelt uten tilknytning til godkjent avløpsanlegg.

Fritids- og turistformål er utleiehytter, campingplasser og lignende. Utleiehytter omfatter utleie av rorbu, kommersielt leirsted med mer, jf. T-1490.

§ 2-8. Områder for idrettsanlegg

Ved alle eksisterende idrettsanlegg tillates mindre tiltak som fremmer formålet uten reguleringsplan. Ved etablering av nytt eller vesentlig utvidelse av eksisterende idrettsanlegg med tilhørende infrastruktur, skal området inngå i reguleringsplan. Kommunen kan kreve reguleringsplan der dette anses nødvendig.

Støysonekart må utarbeides ved etablering av motorsportanlegg, skytebane og annen støyende idrettsaktivitet.

§ 2-9. Områder for offentlig og privat tjenesteyting

Ved alle eksisterende områder for tjenesteyting tillates mindre tiltak uten reguleringsplan. Vesentlig arbeid eller tiltak, samt fradeling til slike formål, er ikke tillatt uten at området inngår i reguleringsplan. Ny bebyggelse skal tilpasses landskapet og eksisterende bebyggelse med tanke på utforming og estetikk. Det kan kreves terrengprofil eller fotomontasje i byggesaken. Kommunen kan kreve reguleringsplan der dette anses nødvendig.

Tjenesteyting er bygninger for teknisk infrastruktur, forsamlingslokaler, kulturformidling, barnehager, undervisningsinstitusjoner, offentlig administrasjon m.m.

§ 2-10. Grav- og urnelund

Alle tiltak som er nødvendige for drift av gravplasser og urnelund, samt tilrettelegging for publikum er i tråd med formålet. Dette inkluderer tilstrekkelig med parkeringsarealer. Ved etablering av ny grav- og urnelund skal området inngå i reguleringsplan.

§ 2-11. Kombinert bolig- og fritidsbebyggelse

I området tillates fortetting* i form av utvidelse og byggearbeid på bestående bygninger. Det tillates ikke flere enn to nye frittliggende bolig- eller fritidsboliger uten reguleringsplan, herunder også fradeling til formålet. Ny bebyggelse skal tilpasses landskapet og eksisterende



bebyggelse med tanke på utforming og estetikk. Det kan kreves terrengprofil eller fotomontasje i byggesaken. For nye bolig- eller fritidsboliger som ikke er dekket av reguleringsplan gjelder følgende:

- Utnyttelsesgraden settes til maks 60 % BYA for den enkelte tomt.
- Tomtestørrelser skal ikke overstige 1 daa.
- Garasje/uthus/anneks skal ikke ha høyere mønehøyde enn hovedhuset.
- Ved søknad om oppføring av bolig eller fritidsbolig må rett til adkomst og parkering dokumenteres.

For øvrig gjelder generelle bestemmelser for enten bolig eller fritidsbolig etter hva som blir søkt om i den enkelte sak. Begrensninger for antall frittliggende boenheter uten reguleringsplan gjelder for hver enkelt byggesak. Kommunen kan kreve reguleringsplan der dette anses nødvendig.

Et anneks er beregnet på beboelse, men kan ikke innredes eller utformes slik at det fungerer som en selvstendig boenhet.

*Med fortetting menes å bygge mer innenfor allerede utbygde områder. Fortetting omfatter all byggevirkksomhet som fører til høyere arealutnyttelse innenfor vedtatte utbyggingsområder.

§ 2-12. Kombinerte bolig- og forretningsbebyggelse

På Enge ved Valsøyfjorden vil det være kombinert bolig- og forretningsbebyggelse. Dette omfatter både enkeltstående boliger og forretningsbygg og kombinerte bolig- og forretningsbygg. Det tillates ikke mer enn ett nytt frittstående bygg uten reguleringsplan, herunder også fradeling til formålet. For øvrig gjelder generelle bestemmelser for enten bolig eller fritidsbolig etter hva som blir søkt om i den enkelte sak. Kommunen kan kreve reguleringsplan der dette anses nødvendig.

§ 3. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

I områder for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur ligger traseer for teknisk infrastruktur som vann og avløp, elektrisitet, vei, kollektivknutepunkt, parkeringsplasser m.m. Mindre omfattende tiltak kan tillates uten reguleringsplan. Kommunen kan kreve reguleringsplan der dette anses nødvendig.

Der det er benyttet spesifikke underformål i kartet skal det ikke tillates tiltak som hindrer bruk til underformålens intensjon.

§ 3-1. Havneområde

I havneområder kan det oppføres kai, havnelager og andre bygninger og anlegg for betjening av skipstrafikken og andre transportmidler. Vesentlig arbeid eller tiltak, samt fradeling til slike formål, er ikke tillatt uten at området inngår i reguleringsplan.

Ved etablering av nye havner, eller ved vesentlig utvidelse av eksisterende, skal det legges opp til at fartøy kan tilkobles landstrøm.

§ 4. Grønnstruktur

Det skal prioriteres å bevare og videreutvikle eksisterende grønnstruktur med sammenhengende korridorer mellom bolig- og sentrumsområder, samt langs vassdrag. Trær og



annen vegetasjon som etter kommunens skjønn er viktig for rekreasjon og lek eller naturmangfold skal ivaretas. Der området er avsatt til et av underformålene for grønnstruktur, kan ikke tiltak og aktiviteter være i konflikt med underformålets intensjon.

§ 4-1. Friområder som viser statlig sikra friluftsområder

Områder som forvaltes i tråd med DNs handbok (30-2011) Forvaltning av statlig sikrede friluftslivsområder. Dette omfatter:

- [Stamnesøya og Ytterøya friluftslivsområde](#)
- [Magerøya friluftslivsområde](#) og «[fristrand](#)»
- [Røstøya friluftslivsområde](#)
- [Knarrbukta friluftslivsområde](#)

§ 5. Landbruks-, natur- og friluftsmål (LNF)

Områder hvor kun bebyggelse tilknyttet stedbunden næring og enkel tilrettelegging åpen for allmennheten er tillatt. Veilederen «*Garden som ressurs: Bygge- og anleggstiltak i og i tilknytning til landbruk – forholdet til plan- og bygningsloven*» skal legges til grunn ved vurdering av om tiltak er i tråd med formålet. Omdisponering av dyrka eller dyrkbar jord til andre formål er ikke tillatt uten at området inngår i reguleringsplan. Alternativ plassering av tiltaket skal vurderes dersom dyrka jord kan bli berørt av et tiltak tilknyttet stedbunden næring. Det skal være høy terskel for å bygge ned dyrka jord hvis det finnes tilfredsstillende alternativer, også for landbruksbygninger. Ved søknad etter PBL skal det foreligge landbruksfaglig uttalelse med behovsvurderinger.

Oppføring av midlertidige konstruksjoner (gapahuk, gamme, lavvo, etc.) kan tillates ved søknad såfremt den er åpen og tilgjengelig for allmenheten. Midlertidige konstruksjoner skal bestå av stedegne materialer og enkelt demonteres etter endt bruk. Terrenginngrep, støpt grunnmur eller annen fundamentering tillates ikke.

Følgende anses å være i tråd med begrepet «stedbunden næring» og kan tillates ved søknad:

- Skogshytte/hvilebu på maks 15 m² BYA dersom det påvises behov for skogsdrift eller gjeting av husdyr.
- Permanent jakttårn eller posteringsbu på inntil 3 m² BYA. Overkant gulv for jakttårn skal ikke være mer enn 4 meter over bakken.

Driftsbygninger som ikke lenger nyttes til opprinnelig formål bør kunne tas i bruk på rasjonell måte til andre formål. Kommunen skal tilstrebe en vid forståelse av bestemmelsene, slik at en best mulig drift av gardsbruk oppnås. Dette for å kunne ta vare på det landskapspreget som eksisterende gardsbebyggelse gir.

Begrepet «stedbunden næring» er knyttet til bygninger og/eller anlegg som det av hensyn til driften av primærnæringen er nødvendig å plassere på stedet. For at stedbunden næring skal være aktuelt, må det være tale om en reell og inntektsgivende næringsvirksomhet av noe omfang. Jakt og skogsdrift til eget bruk inngår i denne bestemmelsen i begrepet «stedbunden næring».

§ 5-1. Seterbebyggelse

I områder med seterbebyggelse er det tillatt å gjenoppføre tidligere bebyggelse, med følgende krav:



- Plassering skal være på eksisterende tufter og utforming skal samsvare med fremviste fotografier av tidligere bebyggelse.
- Ytterveggene skal være av stående panel eller tømmer, eller en kombinasjon av disse.
- Vindusflatene skal være oppdelt.
- Platting, gelender og utkragede bygningsdeler tillates ikke.
- Setervollene tillates ikke tilplantet.
- Kulturlandskapet bør vedlikeholdes.
- Seterbebyggelse kan ikke fradeles.
- Øvrig ny bebyggelse i området skal skje adskilt fra den opprinnelige seterbebyggelsen. Det skal tas hensyn til opprinnelig bebyggelse i utforming og plassering.

§ 5-2. Spredt bolig- og næringsbebyggelse i LNF

Leilighetsbygg og rekkehus kan ikke etableres i LNF-områder uten reguleringsplan. Dette ut fra at denne typen bebyggelse har flere boenheter (3+) og ofte bryter med den karakter (skala) og det omfang som er ønskelig i LNF-områder.

Ved behandling av søknader om dispensasjon fra LNF for ny bebyggelse skal det legges særlig vekt på bosettingshensyn og lokaliseringskriteriene nedenfor. Ved søknad om fradeling bør planlagt plassering av fremtidig bebyggelse og adkomst vises på situasjonsplan. Nye boligeiendommer bør ikke overstige 1 daa. Det kan tillates nye boligeiendommer inntil 2 daa. der arronderingsmessige hensyn tilsier det.

Følgende lokaliseringskriterier bør oppfylles for at kommunen skal gi tillatelse til tiltak tilhørende eksisterende bolig- og næringsbebyggelse, samt tillatelse til etablering av ny bolig- og næringsbebyggelse, i LNF-områder:

- Utslippstillatelse, dokumentert tilfredsstillende vannkilde og godkjent bruk av avkjørsel skal foreligge ved søknad om fradeling av eiendom.
- Ved oppføring av ny bolig i LNF-områder skal det dokumenteres sikker skolevei. Der det ikke er gangavstand til skolen skal det dokumenteres sikker vei til nærmeste bussholdeplass eller annen etablert ordning for skoleskyss.
- Bebyggelse, med tilhørende adkomstvei, skal ikke ligge på dyrka mark, større sammenhengende områder med dyrkbar mark, eller på annen måte medføre driftsmessige ulemper for landbruket.
- Ny adkomstvei skal ikke overstige 200 meter.
- Bebyggelse skal ikke få en dominerende plassering eller utforming i forhold til landskap og tilgrensende bebyggelse.
- Utnyttelsesgraden settes til maks 60 % BYA for den enkelte tomt.
- Ingen bebyggelse tillates etablert i frilufts-, natur- og viltområder av lokal, regional eller nasjonal verdi. Der det er nødvendig skal ny kartlegging av naturtyper gjennomføres.
- Det skal innhentes uttalelse fra kulturminnemyndigheten før det gis tillatelse til tiltak på ubebygde eiendom, herunder også søknad om fradeling.
- Tilfredsstillende sikkerhet i tråd med gjeldende regelverk skal dokumenteres. Ingen tiltak er tillatt i registrerte aktsomhetsområder for naturfare, med mindre tilfredsstillende sikkerhet kan dokumenteres.
- Bebyggelse skal plasseres i lovlig avstand fra offentlig vei, teknisk infrastruktur og øvrige byggegrenser fastsatt i plan.
- Bebyggelse skal ha en avstand på minst 50 meter fra innsjøer og vassdrag. Adkomstvei kan ligge nærmere innsjøer og vassdrag.



- Bebyggelse skal ha en avstand på minst 10 meter fra driftsbygning i landbruket, dyrka mark og registrerte kulturminner. Adkomstvei kan ligge nærmere driftsbygninger i landbruket, dyrka mark og registrerte kulturminner.

Ny bolig- og næringsbebyggelse bør plasseres i nærheten av eksisterende teknisk infrastruktur og etablerte lokalsamfunn. Adkomst til ny bolig- og næringsbebyggelse bør lokaliseres til eksisterende lovlig avkjørsler fra offentlig veg.

Med næringsbebyggelse menes det her etablering av næringsvirksomhet som tilleggsnæring til tradisjonelt landbruk. Eksempelvis utleiehytter eller matservering. For etablering av denne type næringsvirksomhet kan eksisterende driftsveger i landbruket oppgraderes til bilveg, ved søknad.

Særskilte bestemmelser for nye livsstilseiendommer inntil 5 daa.

For fradeling av eiendommer inntil 5 daa., med hensikt å etablere livsstilseiendommer, skal det først utarbeides en reguleringsplan. Kommunestyret skal innføre forskrift om nedsatt konsesjonsgrense for slike reguleringsplaner. Det skal settes vilkår om boplikt ved behandling av konsesjon.

Slike eiendommer bør ikke lokaliseres i områder hvor landbruket kan få utfordringer med å drifte nødvendig areal til forproduksjon. Lokaliseringskriteriene for boligbebyggelse i LNF-områder skal være utgangspunkt for utvelgelse av areal til denne type bebyggelse. I reguleringsplan skal dyrka og dyrkbar mark ligge som LNF-formål, boligbebyggelsen skal ha boligformål.

§ 5-3. Spredt fritidsbebyggelse i LNF

Ved behandling av søknader om dispensasjon fra LNF for ny fritidsbebyggelse skal det legges særlig vekt på lokaliseringskriteriene nedenfor. Ved søknad om fradeling bør planlagt plassering av fremtidig bebyggelse og adkomst vises på situasjonsplan. Ny fritidsbebyggelse bør lokaliseres i nærheten av etablerte områder for fritidsbebyggelse.

Følgende lokaliseringskriterier bør oppfylles for at kommunen skal gi tillatelse til tiltak tilhørende eksisterende fritidsbebyggelse, samt tillatelse til etablering av ny fritidsbebyggelse, i LNF-områder:

- Ny fritidsbebyggelse skal plasseres i nærheten av eksisterende teknisk infrastruktur.
- Ny fritidsbebyggelse skal lokaliseres til eksisterende lovlig avkjørsler fra offentlig veg.
- Ny adkomstvei skal ikke overstige 200 meter.
- Utslippstillatelse, dokumentert tilfredsstillende vannkilde og godkjent bruk av avkjørsel skal foreligge ved søknad om fradeling av eiendom.
- Bebyggelse skal plasseres i lovlig avstand fra offentlig veg.
- Nye fritidseiendommer skal ikke overstige 1 daa.
- Utnyttelsesgraden settes til maks 60 % BYA for den enkelte tomt.
- Bebyggelse skal ikke ligge på dyrka eller dyrkbar mark.
- Bebyggelse skal ikke få en dominerende plassering eller utforming i forhold til landskap og tilgrensende bebyggelse.
- Ingen bebyggelse tillates etablert i frilufts-, natur- og viltområder av lokal, regional eller nasjonal verdi. Der det er nødvendig skal ny kartlegging av naturtyper gjennomføres.
- Tilfredsstillende sikkerhet i tråd med gjeldende regelverk skal dokumenteres.
- Bebyggelse skal ha en avstand på minst 50 meter fra innsjøer og vassdrag, driftsbygninger i landbruket, dyrka mark og registrerte kulturminner. Adkomstvei kan



ligge nærmere innsjøer og vassdrag, driftsbygninger i landbruket, dyrka mark og registrerte kulturminner.

Særskilte bestemmelser for spredt fritidsbebyggelse med enkel standard

Søknad om fritidsbebyggelse med enkel standard* kan tillates selv om søknaden ikke oppfyller alle lokaliseringskriteriene for adkomst og infrastruktur. I tillegg til ovennevnte lokaliseringskriterier, gjelder følgende kriterier for fritidsbebyggelse med enkel standard:

- Øvrige byggegrenser i kommuneplanen.
- Ny adkomstvei skal ikke etableres.
- Ny fritidsbebyggelse skal ikke være over 70 m² BRA.
- Samlet BRA på eiendommen skal ikke overstige 90 m² BRA.
- Ny fritidseiendom skal ikke være større enn 500 m².
- Ny bebyggelse skal lokaliseres i områder med lignende bebyggelse.
- Begrensninger på motorferdsel i utmark gjelder.

*Med «enkel standard» menes det at eiendommen ikke skal ha innlagt vann, avløp eller strøm via nettilknytning.

§ 6. Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

§ 6-1. Generelle bestemmelser for sjøområder

Alle tiltak i sjø krever tillatelse med hjemmel i havne- og farvannsloven, og eventuelt forurensningsloven. Ved tiltak i sjø skal kulturminnemyndigheten uttale seg om eventuelle undersjøiske kulturminner, med mindre forholdet til kulturminner er avklart gjennom reguleringsplan.

Der området ikke er avsatt til et av underformålene for sjøområder kan ikke tiltak og aktiviteter være i konflikt med ferdsel, friluftsliv, natur, fiskeriinteresser eller forringe områdets kvaliteter som fiske-, gyte- og oppvekstområde.

§ 6-2. Farled

Tiltak og aktiviteter som er til hinder for større fartøy som ferdes på sjøen er ikke tillatt, uavhengig av arealformål i plan.

§ 6-3. Ferdsel

Tiltak og aktiviteter som er til hinder for fritidsbåter som ferdes på sjøen er ikke tillatt.

§ 6-4. Område for fiske

I områder med arealformål fiske er kun aktiviteter som legger til rette for bruk av området til fiskeformål tillatt. Det skal tas hensyn til eksisterende infrastruktur på bunn som kabler, fortøyninger o.l. ved alle aktiviteter.



§ 6-5. Akvakultur

Alle søknader om nyanlegg eller vesentlig endring av eksisterende anlegg må gjennomgå ordinær konsesjonsbehandling.

Alle nye akvakulturanlegg i sjø som etableres bør tilknyttes landstrøm. Dette gjelder også eksisterende anlegg som gjennomgår ny ordinær konsesjonsbehandling.

Akvakultur omfatter alle typer oppdrettsanlegg, skjellfarmer og lignende. Det forutsettes at anleggene sine opphalertau skal trekkes inn til anlegget sine rammefortøyninger og at fortøyningsblåser skal være trukket nærmest mulig inn til anlegget. Dette av hensyn til generell ferdsel og sikkerhet, samt for å redusere arealet som anleggene legger beslag på.

§ 6-6. Småbåthavn

I områder avsatt til småbåthavn kan marina og bølgedempende tiltak tillates. Hvis tiltak i sjø bare innebærer reversible tiltak, som for eksempel flytende bølgedemper eller mudring for vedlikehold, kan dette tillates uten at området inngår i reguleringsplan. Dette forutsetter at forholdet til annet lovverk er avklart. Det skal utarbeides reguleringsplan hvis tiltak i sjø innebærer ikke-reversible tiltak, for eksempel molo med steinmasser eller ny mudring i sjø. Kommunen kan kreve reguleringsplan der dette anses nødvendig.

For nye småbåthavner, og vesentlig utvidelse* av eksisterende småbåthavner, skal det utarbeides reguleringsplan. I alle småbåthavner skal det være minst 2 gjesteplasser for allmenn benyttelse. Disse plassene skal være av god størrelse, merkes godt og være lett tilgjengelige. Det er anledning til å kreve avgift for disse plassene når oppholdet er av lenger varighet enn 2 timer. Avgiften kan ikke overstige gjennomsnittlig avgift for gjestehavner i landet for øvrig.

Ved etablering av nye småbåthavner, eller ved vesentlig utvidelse av eksisterende, skal det legges opp til at fartøy kan tilkobles landstrøm, minimum ved én av gjesteplassene.

*Med «vesentlig utvidelse» menes mer enn 10 nye båtplasser.

§ 6-7. Havneområde i sjø

Tiltak og aktiviteter som er til hinder for manøvrering av fartøy som skal legge til havn er ikke tillatt.

§ 6-8. Naturområde i sjø

Tiltak etter PBL er ikke tillatt.

§ 6-9. Friluftsområde i sjø

Tiltak som legger til rette for friluftsliv og allmenhetens bruk av området kan tillates. Tiltak og aktiviteter som kan forringe området verdi for friluftslivet er ikke tillatt.

§ 6-10. Drikkevann

Det er ikke tillatt med tiltak som er i strid med drikkevannsforskriften og kommuneplanens bestemmelser til sikringssonen.



§ 7. Hensynssoner

§ 7-1. Sikringssone drikkevannskilde – bestemmelser gjeldende for alle sikringssoner drikkevann, herunder også nedbørsfelt til de private drikkevannskildene Svanemsvatnet, Rennsjøen og Bjønnavatnet

Der det er inngått privatrettslige klausuleringsavtaler med grunneier, og de privatrettslige avtalene er strengere enn bestemmelsene i kommuneplan, gjelder bestemmelsene i disse avtalene framfor bestemmelsene i kommuneplan.

Drikkevannet i Heim skal ha høy kvalitet. Ved utøvelse av kommunal myndighet og eierskap skal drikkevannsinteressen være overordnet alle andre interesser innenfor sikringssonen.

Vegetasjon langs eksisterende vassdrag skal opprettholdes i henhold til vannressursloven, PBL, landbrukslovgivningen og øvrige bestemmelser i kommuneplanen.

Landbruksaktivitet:

- For alle skogbrukstiltak som kan påvirke drikkevannskilden skal kravene vedrørende vannbeskyttelse i Norsk PEFC skogstandard følges.
- Skogeier, eller den som handler på skogeier sin vegne, skal skriftlig melde fra om alle avskjæringsgrøfter, grøfterensking, hogst for salg til industrielt formål og andre tiltak som kan medføre avrenning til vannkilden. Denne meldingen skal være kommunen i hende så tidlig som mulig, og senest tre uker før iverksetting av planlagte tiltak, jf. skogbrukslova. Meldingen skal inneholde dokumentasjon som gir kommunen grunnlag for å vurdere om det er tatt tilstrekkelige hensyn som ivaretar drikkevannshensynet, jf. Norsk PEFC skogstandard. Kommunen vil med bakgrunn i meldingen drive veiledning og vurdere om det i særskilte tilfeller skal gjennomføres forebyggende tiltak, jf. skogbrukslova. Forebyggende tiltak kan være utvidelse av kantsone, etablering av fangdammer/sedimenteringsbasseng e.l.

Kommunens saksbehandling og tilsyn:

- For alle søknadspliktige tiltak etter PBL, forurensningsloven og landbrukslovgivningen skal det innhentes uttalelse fra vannverkseier før kommunen kan gi tillatelse til tiltaket. Mattilsynet skal være høringspart for alle dispensasjoner, jf. PBL § 19-1. Innenfor sikringssonen kan det eksistere privatrettslige klausuleringsavtaler mellom det enkelte vannverk og grunneierne i området. Det er det enkelte vannverks plikt til å følge opp disse avtalene, og bekjentgjøre overfor kommunen hvis omsøkte tiltak ligger innenfor slik klausulert område.
- Områdene innenfor sikringssoner drikkevann bør prioriteres for tilskuddsordninger som er egnet til å bidra til redusert forurensningsfare og bedret vannmiljø.
- I sikringssonen skal kommunen utføre økt grad av tilsyn i medhold av PBL, forurensningsloven og landbrukslovgivningen.

Oljeprodukter og kjemikalier:

- Transport og lagring av oljeprodukter og andre kjemikalier skal foregå på en slik måte at det ikke utgjør noen fare for forurensing av drikkevannet. Forbudet omfatter også håndtering av maskiner eller andre kjøretøy ved vask, reparasjoner, oljeskift og lignende aktiviteter som medfører fare for forurensing.
- Innenfor sikringssonen er det et forbud mot all installasjon og bruk av nedgravde oljetanker.



Særskilte bestemmelser for sikringssonene Langvatnet, Staursetsetervatnet og Oternesvatnet (og Stormorrovatnet, om Rovatnet ikke bygges ut som vannkilde)

Lagring av drivstoff:

- Det er ikke tillatt å oppbevare mer enn 40 liter drivstoff per eiendom innenfor sikringssonen.

Landbruksaktivitet:

- Det tillates ikke nydyrking innenfor sikringssonen.

Motorferdsel:

- Uten særskilt tillatelse er det forbudt å bruke motorfartøy på vannkilden, også på islagt vann. Forbudet gjelder alle typer motorer. Forbudet gjelder også på vann som har direkte avrenning til drikkevannskilden og som ligger innenfor sikringssonen.
- Der det er gitt tillatelse til motorisert ferdsel med snøskuter, tillates det rundt kilden kun strengt nødvendig kjøring langs skogsvei eller annen trasé godkjent av kommunen.

Bestemmelser for bebyggelse:

- Det tillates ikke nybygg eller utvidelse av boliger, fritidsboliger, næringsbygg eller landbruksaktivitet som gir vesentlig økt aktivitet i sikringssonen. Tilbygg i form av soverom, stue, platting e.l. kan tillates.
- Fritidsboliger skal ikke ha innlagt vann.
- Det tillates ikke etablering av spredt avløp innenfor sikringssonen, og det gis ikke utslippstillatelser innenfor sikringssonen.
- Fritidsboliger som ligger innenfor 100 meter fra vannkilden skal ha godkjent biologisk toalett, forbrenningstolett eller annen løsning godkjent av kommunen.

Forbud mot tilretteleggingstiltak som gir vesentlig økt aktivitet i hensynssonen:

- I hensynssonen er ikke tillatt å arrangere sportsstevner eller andre arrangement som samler store folkemengder. Dette gjelder ikke tiltak som merking av turstier for allmennheten e.l.
- Innenfor 100 meter fra selve drikkevannskilden er det ikke tillatt å gjennomføre tilretteleggingstiltak for camping-, telt- eller grillplasser for allmennheten.

Restriksjoner innenfor 50 meter fra vannkant til selve drikkevannskilden:

- Hund skal holdes i bånd, og avføring fra hund skal samles opp og bringes ut av området.

Bading og vannsport:

- Bading (både for mennesker og dyr), brettseiling, dykking og lignende aktiviteter er forbudt i Oternesvatnet, Langvatnet, Staursetsetervatnet og Staursetelva (innenfor hensynssonen).

Særskilte bestemmelser for sikringssone Rovatnet

Lagring av drivstoff:

- Det er forbudt å lagre drivstoff i nedgravde tanker. Det tillates å oppbevare inntil 3500 liter per drivstofftank innenfor hensynssonen. Tanker skal være lett tilgjengelige for inspeksjon. Alle lagringstanker over 40 liter skal plasseres slik at lekkasjer fanges opp i tett kar som er dimensjonert slik at det kan fange opp alt innhold i lagringstanken.

Landbruksaktivitet:

- Nydyrking i sikringssonen kan tillates. En risikovurdering gjennomført/godkjent av vannverkseier må fastslå at nydyrkingen gjennom avbøtende eller kompensierende tiltak ikke vil få vesentlige negative virkninger på vannkvaliteten på lang sikt, og at risiko for



akutt forurensning ikke økes vesentlig. Som vilkår for nydyrking kan det stilles krav om for eksempel håndtering av avrenning, etablering av fangdammer e.l., jf. forskrift om nydyrking § 4.

- Det er ikke tillatt å lukke bekkeløp i forbindelse med nydyrking.
- Gjødsling kan gjennomføres i henhold til landbrukslovgivningen, herunder forskrift om organisk gjødsel.

Motorferdsel:

- Det er ikke tillatt å benytte kjøretøy over ATV størrelse på islagt drikkevannskilde.

Bestemmelser for bebyggelse:

- Det kan tillates etablering av ny eller utvidelse av eksisterende bebyggelse innenfor sikringssonen. En risikovurdering gjennomført/godkjent av vannverkseier må fastslå at bebyggelsen gjennom avbøtende eller kompenserende tiltak ikke vil få vesentlige negative virkninger på vannkvalitet på lang sikt, og at risiko for akutt forurensning ikke økes vesentlig. Risikovurderingen skal omfatte hele livsløpet til tiltaket, herunder byggeperiode, drift og avvikling.
- I forbindelse med byggesøknad skal det utarbeides en egen HMS-plan som beskriver rutiner og tiltak som forhindrer eventuelle utslipp og avrenning av olje og annen forurensning under byggeperioden.
- Vilkår for byggetillatelse skal være at overvann infiltreres på eiendommen eller i umiddelbar nærhet til egen eiendom, og at det ikke tillates overvann punktutslipp direkte til vannkilden eller vassdrag som drenerer direkte til drikkevannskilden.
- Utslipp fra bebyggelse skal føres til godkjent utslippsløsning som ikke gir bakterieutslipp til drikkevannskilden. Det skal settes vilkår om at eiendommen tilknyttes kommunalt avløpsanlegg der det er etablert i området, eller hvis det etableres på et senere tidspunkt. Utslippsløsning skal være på plass før brukstillatelse gis. Godkjenning av avløpsløsninger skal være i henhold til avløpsplan for Rovatnet.

For nye/endrede landbruksbygninger:

- Det skal opparbeides tilfredsstillende areal for lagring av grovfôr/rundball både til nytt og gammelt fjøs, jf. retningslinjene for slik lagring i kommuneplanens arealdel og landbrukslovgivningen.
- Håndtering og lagring av organisk gjødsel skal skje i henhold til gjødsselforskriften og øvrig landbrukslovgivning. Pumping av gjødsel skal utføres på en slik måte at avrenning til bekk/vassdrag hindres.

Særskilte bestemmelser gjeldende i sikringssonene for Vennastranda og Fjærli

Tiltak etter PBL er ikke tillatt.

§ 7-2. Hensynssone kulturmiljø

I hensynssoner for viktige kulturverdier og kulturmiljø skal områdets særpregede miljø søkes bevart. Ved nye tiltak innenfor hensynssone kulturmiljø kan kommunen kreve at kulturmiljøet/landskapet dokumenteres og at det redegjøres for hvordan disse verdiene blir ivarettatt.

§ 7-3. Områder båndlagt etter naturvernloven

Områder som er båndlagt etter naturvernloven hvor inngrep som strider med forskrift for området ikke er tillatt. I Heim kommune omfatter dette:

- Vinnstormyra naturreservat



- Røstøya naturreservat
- Rennsjølia naturreservat
- Grønkjølen naturreservat
- Stokkjølen naturreservat
- Reitvågen naturreservat
- Rødmyra naturreservat
- Kallset naturreservat

§ 7-4. Områder båndlagt etter kulturminneloven

Tiltak som kan skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte skjemme automatisk fredede kulturminner er ikke tillatt uten gitt tillatelse fra kulturminnemyndigheten.

§ 7-5. Faresone høyspenning

Ved etablering av bygginger eller uteområder beregnet for varig opphold innenfor faresone høyspenning skal det foretas en utredning av virkningene dersom det elektromagnetiske feltet ved gjennomsnittlig årlig strømbelastning overstiger 0,4 µT. Det samme gjelder ved etablering eller utvidelse av høyspentanlegg/transformatorstasjoner i nærheten av eksisterende bebyggelse eller uteområder beregnet for varig opphold. Utredningene skal foreslå avbøtende tiltak.

§ 7-6. Faresoner ras, skred, flom, radon og annen naturfare

For hensynssonene H310 og H320 gjelder bestemmelsen for flom, skred, ras og annen naturfare i § 1-5. Hensynssoner for flom og skred i bratt terreng er angitt i «Temakart flomfare» og «Temakart ras- og skredfare», dato (29.06.2023).

§ 7-7. Faresone kvikkleire

I hensynssone H310_1 er ingen tiltak etter PBL, som krever grunnarbeid/terrenginngrep, tillatt uten søknad. Dette innebærer også tiltak som ellers er unntatt søknadsplikt, jf. PBL § 20-5. Ved søknad skal sikkerhet mot kvikkleireskred dokumenteres.

§ 7-8. Faresone skytebane

Innenfor faresone for skytebane kan det ikke tillates bebyggelse eller annen aktivitet som er til hinder for den primære aktiviteten som skal utøves i området.

Før det tillates bygge- og anleggstiltak innenfor faresone skytebane, må det foretas en vurdering av støy og sikkerhet fra aktiviteten på skytebanen. Bygge- og anleggstiltak innenfor hensynssonen kan kun tillates dersom søker kan dokumentere tilfredsstillende støyforhold og tilstrekkelig sikkerhet.

§ 7-9. Hensynssone støy

Både gul og rød støysone er inkludert i hensynssone for støy. For tiltak som berøres av hensynssone for støy henvises det til § 1-5 underpunkt *Støy, støv og annen forurensning*.



§ 7-10. Sikringssone fortøyninger for akvakulturanlegg

Fortøyninger for akvakulturanlegg tillates. Tiltak og aktiviteter som kan medføre skade på fortøyninger for akvakulturanlegg er ikke tillatt



Oversikt over reguleringsplaner i Heim kommune

Følgende reguleringsplaner er vist med detaljeringszone i kommuneplanens arealdel:

PlanID	Plannavn
15711996002	Røe industriområde
15712003001	Betna
15712004003	Furukammen boligfelt
15712004005	Halsa motorsportsenter
15712004007	Gjengstøbugta hytteområde
15712004010	Strand hytteområde
15712004011	Strandvågen 39/2
15712005002	Boligområde Henna
15712006002	Stokke 120/15
15712007002	Englia 115/1
15712007003	Engdal hyttefelt 126/2
15712007005	Valsøya 109/6
15712007006	Fossdalen
15712008001	Reiselivsanlegg på 114/103 i Valsøybotn
15712008002	Enerhaugen hyttefelt – Henna
15712008004	Konferansesenter på deler av 117/3 i Halsvika
15712008006	Geilneset 17/5
15712009001	Valsøytunet
15712009002	Hytteområde på 18/1 - Smørøyet
15712009004	Rodal Småbåthavn
15712011002	Hyttefelt på Rognskog
15712012003	Kjøløya
15712013001	Utvidelse av Trøa
15712014001	Stokkjølen steinbrudd
15712015003	Storvika Hyttegrend
15712016003	Betten-nesset
15712016004	Otnes - Detaljregulerings for bryggerhus
15712018001	Rendal Tømmerkai
15712019002	Lerøy Aakvik Rogn og Stamfisk AS
16121991001	Sødal steinbrudd
16121994001	Vaagan hytteområde
16121996003	Rapet
16121999001	Gang- og sykkelveg Bugen/Køra
16122000002	Taftøy industriområde
16122001003	Huslia
16122001004	Asplisetra Dyrbendlivatnet (2001)
16122002001	Oppsal
16122002002	Vinddalstjønna
16122002003	Snekvik
16122002006	Totland gnr.46 bnr.45



16122003001	Årføret gnr.35 bnr.5
16122004001	Taftøy Næringspark
16122005001	Oldervika
16122005002	Stamnesdalen
16122005003	Heimsjøvågen gnr 32 bnr 3
16122006001	Fjellsenden (2006)
16122006002	Bukta (2006)
16122006004	Vedberget
16122006006	Vinje kirke
16122007001	Kervosen
16122007002	Reguleringsplan for eiendommen Gnr.46/Bnr.32 hella
16122007003	Lillevik/Tverrevkkaugen
16122007004	Småbukta
16122008002	Stavnesli
16122008003	Vessesetra og Kattuggelloftet
16122009001	Hemne Kirkegård
16122009002	Avlesbugen
16122009004	Fagervika
16122009005	Heimsjøhaugen
16122009007	Vervet
16122009008	Skoglund
16122009009	Storhallaren
16122009010	Del av Reguleringsplan for Kervosen
16122010001	Taftøyan hytteområde
16122010002	Ytre Leirvik
16122010005	Kåsen og Seterhaugen
16122010007	Nesvatnet boligfelt
16122010008	Årførstranda, del av gnr 35, bnr 15
16122010009	Reguleringsplan for eiendommen gnr. 127, bnr. 2 m.
16122011001	FV680 - Rovatnet - kurveutbedringer
16122011002	Stamnestrøa
16122013004	Bugen verft
16122014002	Strandpromenaden
16122015004	Aae grustak
16122016002	Tunbakken
16122016004	Aqua Gen AS
16122017003	Vollanekra
16122017004	Lerøy Midt - Belsvika
16122017005	Wesselekra
2020002	Skograndstien
2020004	Sørvågen hyttefelt
2021002	Utbyggingsområde ved E39 Klettelve
50112016003	Dalemskjølen masseuttak
50112017002	Kynnsvikbugen
50112019002	Alstad pukk



50112019004	Haukvika Vest
50122006002	Selnes gnr 94 bnr 1 og 3
50122009003	Berdal (2001)
50122009009	Skårild, Masseuttak og skifterbrudd, gnr. 89 bnr.
50122019001	Smoltfiskanlegget Skårilla gnr. 89 bnr. 3 fnr. 1 m.

Følgende reguleringsplaner er ikke vist med detaljeringssone i kommuneplanens arealdel:

PlanID	Plannavn
157119740002	Saltbuneset boligfelt
157119760002	Fjærvika hyttefelt I
157119760003	Rabben hyttefelt
157119770001	Kippervika hyttefelt
157119780001	Engdal boligfelt
157119780002	Liabø I
157119790001	Halsahagen boligfelt
157119790002	Våglandshaugan
157119790003	Knarrbukta hytteområde
157119800001	Fjellet
157119810001	Hjeldnes boligfelt
157119810003	Hytter i område ved Reinslivatnet
157119820001	Kleivset industriområde
157119820003	Haugan boligfelt
157119830002	Valsøybotn Øst
157119840001	Valsøybotn Vest
157119840003	Otneselva hyttefelt
157119840004	Hytteområde kaldbergnaustan
157119850001	Fjærvika hyttefelt II
157119850003	Industriområde Fætten
157119870001	Geilen hytteområde
157119870002	Landvegen industriområde
157119870003	Fjærli boligfelt II
157119870004	Gang-/sykkelveg Halså FK – Åssletta
157119870005	Trøa
157119870006	Litllia hytteområde
157119880001	Halsanaustan
157119900001	Haltbakk hyttefelt
157119900002	RV71 Veg- og brusamband Valsøya, Parsell Helstholmen-Stokke
157119910001	Vågland industriområde
157119910002	Liabø III og II
157119910003	Einen Hyttefelt
157119920001	Korsnes hyttefelt
157119920003	Rånnavatnet hyttefelt
157119920004	RV71 Veg- og brusamband Valsøya, Parsell Hestnes-Hestholmen
157119940001	Reg. plan Otnesbugta



157119960001	Halsanaustan industriområde
157119970002	Fjelltak Stavråa
157120010001	E39 Betna
157120010002	Boligtomter i Kalvtrøa på Valsøya
157120020002	E39 Renndalen - Sør-Trøndelag gr.
157120030002	Reguleringsplan for Haltbakken bustadsområde i Valsøybotn
157120030003	Klevset hytteområde 22/2
157120040002	Stokkjølen steinbrudd
157120050001	E39 Betna - Gjengstøa
157120070001	Reguleringsplan for gnr/bnr 122/41
157120080007	E39 ved Renndalen
157120090003	Hytteområde 38/3 Skålvik
157120100001	E39 Leirvika - Rendalen
157120100002	E39 Stokkjølen - Renndalen
157120120002	Rendal fergekai
157120130002	Halsa fergekai
157120140003	E39 Klettelva - Otneselva
157120140004	E39 Otneselva - Hestnes
157120160001	E39 Betna - Klettelva
16121962001	Skeiet
16121966001	Eiendommen Spjøtvold
16121966002	Reguleringsplan Haugen
16121968001	Bugen 1 (1969)
16121970001	Reguleringsplan Haugen Skogrand
16121971001	Boligområde Vinje gård
16121971002	Støa
16121975001	Vitsøøra
16121976001	Taftø strandplan
16121976002	Stamnesbugen strandplan
16121978001	Strandplan Årføret 1
16121978002	Strandplan for Bjørkneset
16121978003	Strandplan Kvervosen
16121979001	Reguleringsplan Haugen Skogrand område Grendahus
16121979002	Hellandsjøberget
16121980001	Reguleringsplan Grøtnes
16121981001	Eide boligfelt
16121981002	Bugen 2 (1982)
16121982001	Heimsjøen boligfelt
16121982002	Gjengstø boligfelt
16121984001	Løvbukta hytteområde
16121985001	Belsvik hytteområde
16121986001	Storøya
16121986002	Skogrand
16121987001	Sagneset boligfelt
16121988001	Sperillneset hytteområde



16121989001	Heimsvågen ytre gnr 31 bnr 9
16121990001	Belsvik II hytteområde
16121991002	Grindbakken
16121992001	Ytterheimsvågen gnr.32 bnr.2
16121992002	Vollan gård (1992)
16121993001	Kårøyan hyttområde
16121994002	Gjengstø hytteområde
16121995001	Vessesetra og omkringliggende område
16121995002	Bugen 2 vestre
16121996001	Bjørkøylia boligfelt (1996)
16121996004	Stølan
16121997001	Skoletrøa
16121997002	Belsvik søndre gnr. 40 bnr. 1
16122001001	Langstranda
16122001002	Tevatnet
16122002004	Vollan
16122003002	Bjørnslia/Høgberga
16122003003	Strand
16122005004	Støllia
16122006003	Heim kirkegård
16122006005	E39 Staurset MR-grense
16122008001	Stølan (Vesseseterveien)
16122008004	Mushaugsetra
16122009003	Gang- og sykkelveg Vinjeøra
16122010003	E39 Vinjeøra- Staurset
16122011003	Reguleringsplan E39 Vinjeøra- Haukvik vest
16122012002	Øragata 21 (2015)
16122012004	BELSVIK GNR.40 BNR.92 M.FL.
16122013003	Aqua Gen AS (2013)
16122013005	Reguleringsplan E39 Stormyra-Vinjeøra
2021001	E39 Stormyra-Barhalsen
50112019003	E39 Barhals-Staurset
50121976001	Strandplan Berdal (1977)
50121977001	Hyllberget boligfelt 1
50121985001	Hyllberget boligfelt 2
50121995001	Skårild hytteområde (1995)
50122011001	Forren, del av gnr 97 bnr 1



Heim kommune

Det foreligger ikke godkjente bygningstegninger.

Det foreligger ikke ferdigattest. Krav om dette kom først i 1974.

Gebyr for oppfølging/kontroll/tilsyn av spredte avløp 540 kr pr. år

Feiing bolig 1 røykkanal 3.hvert år 660kr. Pr. år

Eiendomsskatt bolig 2549kr pr. år.

Offentlig vei.

Slamavskiller.

Privat vann og avløp

Tilstandsrapport



Enebolig



Våglandsvegen 95, 6683 VÅGLAND

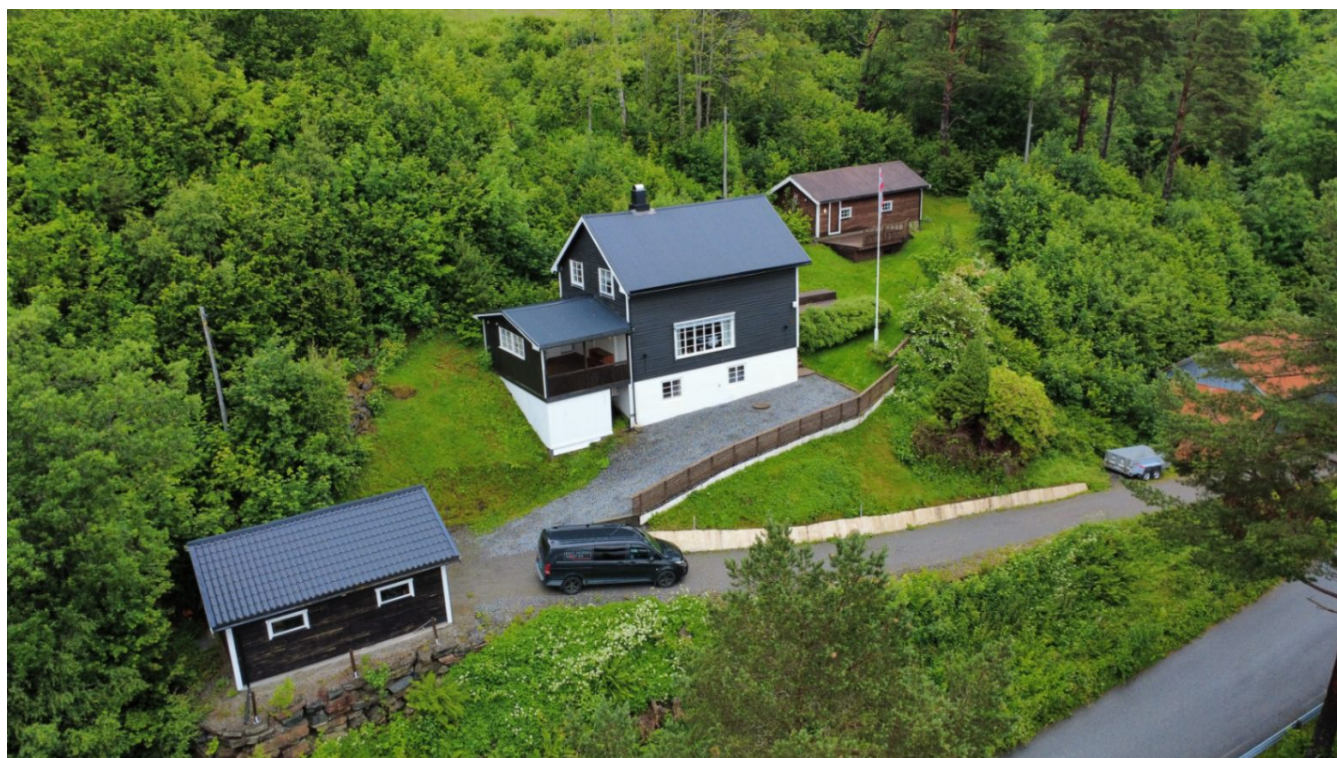


HEIM kommune



gnr. 236, bnr. 39

Sum areal alle bygg: BRA: 182 m² BRA-i: 103 m²



Befaringsdato: 24.06.2026

Rapportdato: 26.06.2026

Oppdragsnr.: 20704-1735

Eiendomsverdi ref nr: VF4466

Autorisert foretak: Midt Norsk Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Svenn Marius Skålvik

Vår ref: Svenn Marius
Skålvik



MIDT NORSK
TAKST AS

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

MIDT NORSK TAKST AS

Midt Norsk Takst har kontorer på Oppdal, Halså, Tynset og Trondheim. Firmaet har 5 takstingeniører totalt med bred erfaring fra tilstandsrapporter, skadetaksering, landbruk og næringseiendommer.



Rapportansvarlig

Svenn Marius Skålvik

Svenn Marius Skålvik
Uavhengig Takstingeniør
sms@mntakst.no
915 36 411



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsgbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig oppført i 1953, fordelt over kjeller, 1. etasje og 2. etasje. Bygningen har betonggulv på grunn og grunnmur i betong, mens etasjeskillene er utført med trebjelkelag. Yttervegger er oppført i bindingsverk/reisverk og utvendig kledd med liggende trekledning. Taket har saltaksform og er tekket med takplater i stål/aluminium, samt utstyrt med doble vindskibord og overliggende beslag. Vinduer i yttervegger har i hovedsak 2-lags glass, med unntak av ett stuevindu i 1. etasje som er et PVC-vindu med 3-lags glass, og ett kjellerrom som har et eldre, koblet vindu. Hovedinngangsdøren er en malt utførelse med 2-lags glass, og det er montert malte verandadører med 2-lags glass samt en panelt dør til kjelleren. Av uteplasser har boligen en overbygd veranda i 1. etasje med utgang fra kjøkkenet og tilhørende bod, samt en overbygd veranda i 2. etasje med utgang fra badet. Ved hovedinngangen er det etablert en terrasse med plassbygd benk og trapp ned mot kjelleren.

Enebolig - Byggeår: 1953

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takplater i stål/aluminium med tilhørende beslag fra 2019. Doble vindskibord. Papp undertak på deler av taket, samt forenklet dampnett undertak av armert polyetylen på takoverbygg over bad og veranda av ukjent alder.

Takplater i stål/aluminium med tilhørende beslag over veranda.

Doble vindskibord. Ukjent alder og ukjent undertak.

Taktekkingen over inngang er med takplater av bølgeprofil i stål med skiferstein/sandstrø og tilhørende beslag. Doble vindskibord. Ukjent alder.

Sorte aluminiums- og ståltakrenner, nedløp og heldekkende pipebeslag med topphatt. Sort takstige opp til pipe. Nedløpene er ført til terreng.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har liggende bordkledning av ulik alder.

Sperrekonstruksjon med synlig lufting via raftekasser i overgang tak/vegg utvendig. Tilgang til kryploft via luke med stige på overbygd veranda i 2. etasje. Gulv på store deler av loftsarealet.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass samt PVC-vinduer med 3-lags glass av ulik alder, fra 2007 og nyere.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass i 2. etasje, samt på stue i 1. etasje, og trevinduer med ett koblet glass i kjeller.

Bygningen har malt hovedytterdør med 2-lags glass, malte verandadører i tre og enkel panelt kjellerdør i tre.

Verandadør i 2. etasje med 2-lags glass fra 2011.

Verandadør i 2. etasje med 2-lags glass fra 2007.

Malt hoveddør med 2-lags glass fra 2015.

Panelt kjellerdør av ukjent alder.

Overbygd veranda med utgang fra kjøkken i 1. etasje. Verandaen er opphengt på boligen og opplagret på drager med søyler.

Terrassedekket og veggene er kledd med stående og liggende kledning. Panel i himling. Enkle glass i sidevegg. I front er det Royal spilerekkverk. Høyden på rekkverket er målt til ca. 87 cm.

Det er bygget en bod på deler av arealet, som har laminatgulv, malte plater på vegger og panel i himling. Plassbygde hyller. Malt inngangsdør.

Overbygd veranda i 2. etasje med utgang fra bad, med papptekking og avrenning ut i front samt stående, malt rekkverk. Verandaen er etablert over isolert rom/oppholdsrom. Dette er en konstruksjonsmetode med økt fare for skader, og forutsetter blant

annet bruk av dampspærre mot oppvarmet rom for å unngå kondensskader. Det foreligger ingen dokumentasjon på hvordan balkongen/terrassen er bygget opp.

Terrasse ved inngang er bygget over et eldre betongdekke, med royal terrassedekke og plassbygd sittebenk/trinn i terreng.

Plassbygd trapp mellom kjeller og hovedinngang i royalbehandlet tre. Håndløper på vegg.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat, malt tre og beleg. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater, trepanel, tapet og himlingsplater.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Boligen har en mursteinspipe fra byggeåret med nytt keramisk rør av ukjent alder, samt en peisovn fra Morsø i stuen i 1. etasje. Alderen på peisovnen er ukjent.

Siste tilsyn ble utført 15.01.2026, og siste feiing ble utført 15.06.2023.

Rom under terreng – Kjeller

Overflater på gulv består av betong med beleg, og veggflater er utført med uforet betong/mur samt panelte flater. Hulltaking er ikke foretatt, da rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Malt tett trapp og malt spilerekkverk. Høyden på rekkverket er målt til ca. 86 cm i 2. etasje og ca. 72 cm. Ned langs trappen er rekkverket ca. 80 cm høyt. Åpningene mellom spilene på rekkverket i 2. etasje er ca. 18 cm, og ned langs trappen ca. 12 cm.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører, samt en malt, slett dør til soverom i 2. etasje. Dørenes alder er ukjent.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Badet er bygget som egeninnsats av forrige eier i 2014.

Belegg på gulv med gulvvarme, våtromsplater på vegger og våtromspanel i himling med spotter.

Mekanisk avtrekk på vegg. Utgang til overbygd veranda.

60 cm servantskap med heldekkende servant, speilskap med lys, tre overskap hvor ett skap har speil på dør. Dusjkabinett, gulvstående toalett, badekar og opplegg for vaskemaskin.

Mekanisk avtrekksvifte som styres via bryter. I tillegg er det verandadør som kan benyttes til lufting/ventilering.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Laminatgulv, malt tapet på vegg og malt, slett himling. Utgang til overbygd veranda.

IKEA profilert kjøkkeninnredning, laminert benkeplate med nedfelt vask og 60 cm induksjonstopp. Kjøll/frysenskap, oppvaskmaskin, integrert stekeovn og mikrobølgeovn. Mekanisk avtrekk over kokesonen. Vannsikre plater på vegg over benkeplate. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Kobberrør fra hovedstoppekran og inn til overgang for rør-i-rør-system. Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) opp til 1. og 2. etasje. Fordelingskolber er besiktiget åpent på vegg i lagerrom i kjeller ved varmtvannsbereder. Det er opplyst at anlegget er montert som egeninnsats av forrige eier.

Det er avløpsrør av plast i 1. og 2. etasje, ned til kjeller hvor det går

Beskrivelse av eiendommen

over til soil-avløpsrør i grunnen. Det er opplyst at anlegget er montert som egeninnsats av forrige eier. Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vinduene. Det er installert varmepumpe. Plassering: Stue
Leverandør: Toshiba
Elektrisk tilkobling: Fast
Produksjonsår: Ukjent
Service utført: Ikke utført service de 3 siste årene som er kjent. Høiax varmtvannstank som er på ca. 200 liter.
Produksjonsår: 2017
Plassering: Lagerrom kjeller
Elektrisk tilkobling: Stikkontakt
Sikringsskap er plassert i garderoberom i gang i 1. etasje, og er utstyrt med automatsikringer, overspenningsvern og digital AMS-strømmåler. Hovedsikringen er på 50 A. Det elektriske anlegget er i hovedsak utført som åpent anlegg. Inntakssikringen er plassert på kryploft og har en kapasitet på 63 A.
Eltilsyn er utført av DLE v/S-Nett AS 08.04.2019 og påviste avvik er lukket 10.05.2019. Bekreftet av S-Nett pr epost til takstingeniør.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av løsmasser. Grunnundersøkelser er ikke foretatt. Utvendige drenerør og avløpsrør fra boligen som ligger under bakken er ikke vurdert. Oppbyggingen av dreneringen er ukjent og ikke synlig for kontroll på befaringsdagen. Tilstandsgrad er vurdert ut fra alder.

Bygningen har betonggrunnmur. Forstøtningsmurer er av betong og betongstein. Rekkverk med liggende spiler. Høyden på rekkverket er målt til ca. 90 cm. Avstanden mellom spilene er ca. 5 cm. Utvendige avløpsrør er av støpejern. Det er slamavskiller med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er offentlig vannforsyning via Halsabygda Vassverk gjennom private stikkledninger. Alder på utvendige bunnledninger er ikke kjent. Septiktanken er av ukjent type og alder. Informasjon hentet fra www.mintank.no:
Tanknummer: 115007. Siste tømming: 25.11.2024 kl. 12:59. Neste tømming: oktober 2026 – januar 2027. Tanktype: slamavskiller. Tankvolum: 1 m³.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

[Gå til side](#)

Brann: Det er montert brannmeldere i hver etasje, samt brannslukker fra 2024 i 2. etasje.
Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Øvrige punkter: Se gjeldende punkt i rapporten.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

- Det foreligger ingen godkjente tegninger eller øvrige opplysninger i den mottatte kommunepakken, og bygningen er derfor ikke kontrollert opp mot kommunalt godkjente grunnlag. Det foreligger heller ingen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for bygningen i kommunens arkiver.

- Det utstedes ikke lenger ferdigattest for tiltak som ble omsøkt før 1. januar 1998. Dersom byggetiltaket opprinnelig er omsøkt og godkjent, vil det ikke være ulovlig å bruke bygningen selv om ferdigattest mangler. Eventuelle ulovlige eller ureglementerte byggetiltak blir imidlertid ikke automatisk godkjent i slike saker, og det er de opprinnelige, godkjente tegningene som fortsatt er gjeldende. Det er til enhver tid byggets eier som er ansvarlig for at bygningen er utført og brukes i tråd med gitte tillatelser.

Uthus

- Det foreligger ikke tegninger
- Det foreligger ingen godkjente tegninger eller øvrige opplysninger i den mottatte kommunepakken, og bygningen er derfor ikke kontrollert opp mot kommunalt godkjente grunnlag. Det foreligger heller ingen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for bygningen i kommunens arkiver.

- Det utstedes ikke lenger ferdigattest for tiltak som ble omsøkt før 1. januar 1998. Dersom byggetiltaket opprinnelig er omsøkt og godkjent, vil det ikke være ulovlig å bruke bygningen selv om ferdigattest mangler. Eventuelle ulovlige eller ureglementerte byggetiltak blir imidlertid ikke automatisk godkjent i slike saker, og det er de opprinnelige, godkjente tegningene som fortsatt er gjeldende. Det er til enhver tid byggets eier som er ansvarlig for at bygningen er utført og brukes i tråd med gitte tillatelser.

Bod

- Det foreligger ikke tegninger
- Det er registrert en vedbod på eiendommen som ikke fremkommer i mottatte dokumenter fra kommunen. Da det ikke foreligger godkjente byggetegninger, har det ikke vært mulig å kontrollere byggets lovlighet. Bygningen er ikke registrert i eiendomsmatrikkelen (Matrikkelen), og det foreligger hverken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

- Videre oppfølging og tiltak:

For å bringe lovligheten i orden må tiltaket meldes til kommunen for etterregistrering og formell godkjenning. Omfanget av søknadsprosessen, samt eventuelle krav som må oppfylles, må avklares direkte med kommunens byggesaksavdeling.

- Info om etterregistrering og unntak fra søknadsplikt
Dersom tiltaket faller inn under gjeldende regler for unntak fra søknadsplikt i plan- og bygningsloven (§ 20-5), skal det likevel sendes inn blankett for «Melding om bygning eller tilbygg som er unntatt søknadsplikt» til kommunen etter ferdigstillelse. Dette gjøres for at bygningen skal bli registrert i kart og matrikkel. Meldingen må vedlegges en målsatt situasjonsplan der tiltaket er nøyaktig inntegnet.

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Beskrivelse av eiendommen

- Det er registrert en garasje på eiendommen som ikke fremkommer i mottatte dokumenter fra kommunen. Da det ikke foreligger godkjente byggetegninger, har det ikke vært mulig å kontrollere byggets lovlighet. Bygningen er ikke registrert i eiendomsmatrikkelen (Matrikkelen), og det foreligger hverken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

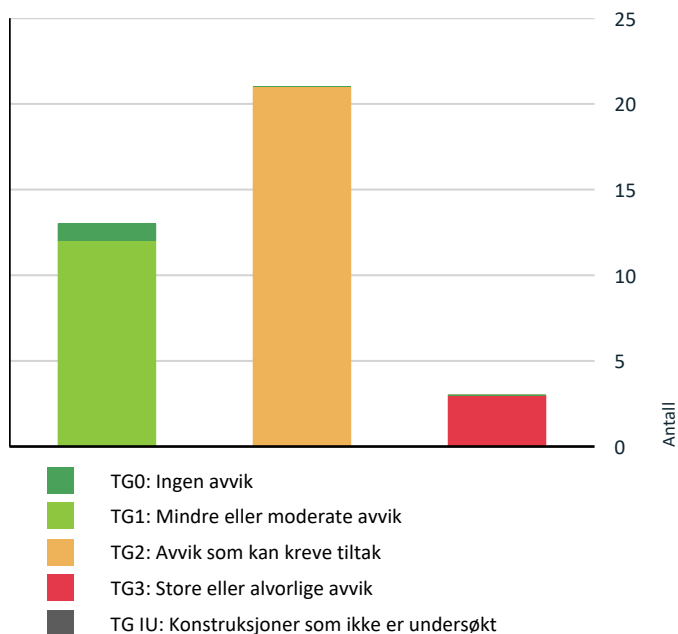
- Videre oppfølging og tiltak:

For å bringe lovligheten i orden må tiltaket meldes til kommunen for etterregistrering og formell godkjenning. Omfanget av søknadsprosessen, samt eventuelle krav som må oppfylles, må avklares direkte med kommunens byggesaksavdeling.

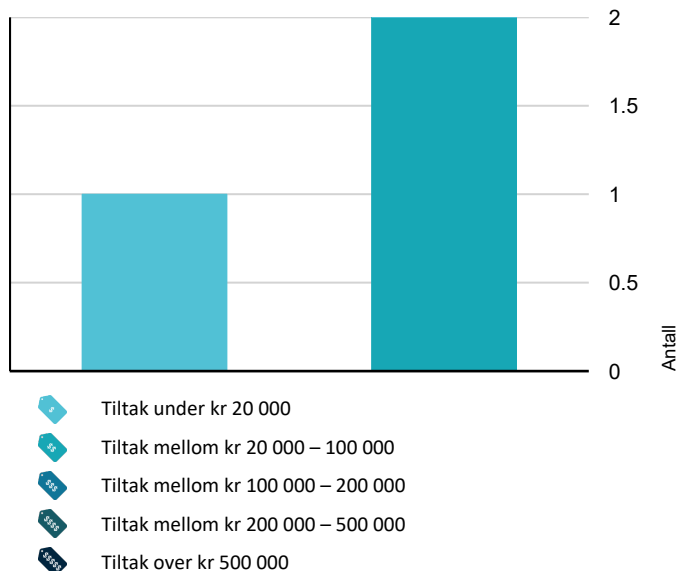
- Info om etterregistrering og unntak fra søknadsplikt
Dersom tiltaket faller inn under gjeldende regler for unntak fra søknadsplikt i plan- og bygningsloven (§ 20-5), skal det likevel sendes inn blankett for «Melding om bygning eller tilbygg som er unntatt søknadsplikt» til kommunen etter ferdigstillelse. Dette gjøres for at bygningen skal bli registrert i kart og matrikkel. Meldingen må vedlegges en målsatt situasjonsplan der tiltaket er nøyaktig inntegnet.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

- Ved kontroll av etasjeskiller/gulv er det foretatt stikk kontroll på 2 utvalgte gulvflater i hver etasje i den enkelte enhet med trebjelkelag. Øvrige rom er ikke kontrollert om det ikke er opplyst.
- Skjulte rør innvendig og utvendig som vann, avløpsrør og drenerør fra boligen/leilighet er vurdert ut fra alder grunnet ingen mulighet for kontroll.
- Det er ikke foretatt vurdering av styrke på skjulte fundamenter på bygning, veranda/balkong/terrasse eller andre fundamenter på eiendommen. Fundamenter er vurdert ut fra alder grunnet ingen mulighet for kontroll om det ikke er særlig spesifisert i rapporten.
- Det er ikke foretatt kontroll av lodd avvik og skjulte konstruksjoner på vegger/himling om det ikke er særlig spesifisert i rapporten.
- Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av frittliggende tilleggsbygninger som garasje, utvendige boder, anneks osv.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takteking - 2 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer - 2 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

❗	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
❗	Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
❗	Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
❗	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
❗	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
❗	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
❗	Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
❗	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
❗	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
❗	Tomteforhold > Septiktank	Gå til side
❗	Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
❗	Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- ⚠ Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ⚠ Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- ⚠ Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ⚠ Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- ⚠ Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1953

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra Halsaboka bind 4 side 291.
Eiendommen er registrert etablert 25.04.1952

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilstandsrapporten må leses i lys av alder, byggeskikk og normal slitasje for denne typen eiendom. Flere av avvikene er knyttet til alder, forventet levetid og manglende dokumentasjon.

Tilbygg / modernisering

2014	Modernisering	Bad og vaskerom i 2. etasje er opplyst rehabilitert av forrige eier som egeninnsats.
2014	Modernisering	Det er opplyst at forrige eier monterte nye vann- og avløpsrør i hele huset som egeninnsats. Rørene er ført ned til kjelleren, hvor det er overgang til det eldre rørongopplegget.
2017	Modernisering	Ny varmtvannsbereider er opplyst montert av forrige eier.
2025	Modernisering	Det er montert elbillader i garasjen. Strømtilførsel er hentet fra boligen via ny sikringskurs, og det er samtidig montert overspenningsvern i sikringsskapet. Arbeidet er opplyst utført som faglært arbeid av Svorka Installasjon AS desember 2025
2019	Modernisering	Ny taktekking, nedløp og beslag er opplyst montert av forrige eier som egeninnsats.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Takplater i stål/aluminium med tilhørende beslag fra 2019. Doble vindskibord. Papp undertak på deler av taket, samt forenklet dampnett undertak av armert polyetylen på takoverbygg over bad og veranda av ukjent alder.

- Taket er besikket fra bakkenivå/drone

- Siden taket (takkonstruksjon, taktekking, undertak og skorstein) kun er observert fra bakkenivå og via bilder fra drone, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket uten tilstrekkelig sikkerhetsutstyr. Det kan være skjulte skader som ikke er synlige under befaringen fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må undertak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Konsekvens av eldre undertak er disse kan bli utette og kan medføre underliggende fuktskader.

Tilstandsrapport



Oversikt



Oversikt



Takteking - 2

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Takplater i stål/aluminium med tilhørende beslag over veranda. Doble vindskibord. Ukjent alder og ukjent undertak.

Taktekkingen over inngang er med takplater av bølgeprofil i stål med skiferstein/sandstrø og tilhørende beslag. Doble vindskibord. Ukjent alder.

- Taket er besikket fra bakkenivå/drone

- Siden taket (takkonstruksjon, takteking, undertak og skorstein) kun er observert fra bakkenivå og via bilder fra drone, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket uten tilstrekkelig sikkerhetsutstyr. Det kan være skjulte skader som ikke er synlige under befaringen fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

- Det er synlig rust og avskalling av lakk på takplatene over verandaen.

- Det er observert mose på taket over inngangspartiet.

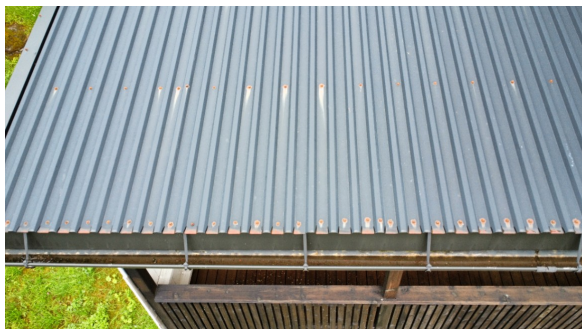
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Lokal overflatebehandling av rust og avskalling av lakk anbefales for å forlenge takets levetid. Dersom dette ikke utføres, kan det føre til kortere levetid, økt fare for skader og lekkasjer, samt at rust kan svekke innfestingen og medføre at takplater løsner fra takleker.

- Det anbefales å vaske taket og montere mosebeslag på mønet av sink eller kobber for å hindre videre mosevekst. Uten tiltak kan mosen føre til fuktansamling og redusert levetid på taktekingen.

Tilstandsrapport



Det er synlig rust og avskalling av lakk på takplatene over verandaen



Oversikt tak over veranda



Tak over inngang. Noe synlig mose



Oversikt tak over veranda

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Sorte aluminiums- og ståltakrenner, nedløp og heldekkende pipebeslag med topphatt. Sort takstige opp til pipe. Nedløpene er ført til terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Takvann fra tak over inngang ledes til terreng.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Taket er teknet med et glatt materiale uten at mekanisk snøsikring er etablert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det bør etableres et system for kontrollert bortledning av takvann fra nedløp ved grunnmur og pilarer for å unngå fuktpåkjenning og erosjon mot bygningens fundamenter. Manglende bortledning kan føre til fuktskader og svekkelse av konstruksjonen over tid.
- Selv om det ikke var krav om snøfangere ved oppføringstidspunktet, har utskifting til glatt takteking økt risikoen for snøras. Det anbefales å montere snøfangere i henhold til dagens standard (TEK17 / SINTEF Byggforsk) over beferdede områder, spesielt over inngangsparti, veranda og gangvei, for å redusere fare for personskade og materielle skader.

Tilstandsrapport



Takvann fra oversiden og fra forsiden ledes ut slik at det ikke er noe fare for boligens fundamenter. For personsikkerheten på vinteren bør dette ledes videre bort fra parkering og gangareal



Takvann fra tak over inngang ledes til terreng



Pipebeslag og fastmontert takstige



Oversikt taksider uten snøfangere

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning av ulik alder.
- Veggene er kontrollert visuelt fra det som er synlig på innsiden og utsiden, uten åpning av konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur på vegger som vender mot sør (fresiden) og øst (ved inngang).

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Manglende lufting i nedre kant av kledningen bør holdes under oppsikt, og tiltak bør vurderes ved eventuell utskifting av kledning eller endret bruk av boligen.

Konsekvensen av utilstrekkelig lufting er økt risiko for fuktansamling, som kan føre til råtesopp og muggvekst i konstruksjonen.

Tilstandsrapport



Oversikt. Bør fjernes gress som vokser opp mot kledningen.



Oversikt vegg mot sør i front



Oversikt vegg ved inngang mot øst



Oversikt vegg mot vest, synlig værslitasje

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Sperrekonstruksjon med synlig lufting via raftekasser i overgang tak/vegg utvendig. Tilgang til kryploft via luke med stige på overbygd veranda i 2. etasje. Gulv på store deler av loftsarealet.

- Takkonstruksjon er kontrollert fra det som er synlig på innsiden og utsiden visuelt uten åpning av konstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder og misfarging i takkonstruksjonen, men det ble ikke målt forhøyede fuktverdier ved befaringen.
- Det mangler insektsduk i raftekasse/takutstikk, noe som medfører risiko for at insekter og smådyr kan komme inn i takkonstruksjonen og forårsake skade eller ubehag.
- Det er flere vepsebol på kryploftet, men det ble ikke observert synlig aktivitet ved befaringen.
- Det er registrert ekskrementer etter mus/flaggermus på kryploft/kaldloft og i kott, noe som kan skyldes manglende musebånd eller sikring bak kledning på yttervegger eller øvrige uttetheter i overgang tak/vegg.
- Isoleringen er ujevn, og det er felt på loftet som ikke er isolert.
- Fra loft/kryploft er det indikasjoner på at bygget er utført uten dampsperre. Manglende dampsperre kan føre til at fukt fra inneluften trenger opp i takkonstruksjonen, noe som øker risikoen for fuktskader og redusert isolasjonseffekt.
- Takkonstruksjon over tilbygget veranda har ingen tilgang for inspeksjon

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Begrenset lufting av takkonstruksjonen bør utbedres, for eksempel ved å etablere bedre lufting ut mot raftekasser, for å redusere risikoen for kondensering og fuktskader ved endret bruk eller økt oppvarming.
- Det bør monteres insektsduk i raftekasse/takutstikk for å hindre at insekter og smådyr kommer inn og forårsaker skade eller ubehag.
- Vepsebol bør fjernes, og området bør følges opp for eventuell ny aktivitet.
- Ekskrementer etter mus/flaggermus bør fjernes, og tiltak for å hindre mus, som montering av musebånd eller tetting bak kledning, bør gjennomføres for å redusere risikoen for skader og luktproblemer. Må ses i sammenheng med manglende tetting i raftekasser med insektsduk.
- Isoleringen bør utbedres slik at den blir jevn og komplett, for å sikre god varmeisolasjon og redusere varmetap.
- Det anbefales å vurdere etablering av dampsperre, da manglende dampsperre gir redusert effekt av dampsperrfunksjonen og øker risikoen for fuktproblemer og skader i takkonstruksjonen.
- Det bør etableres tilkomst eller innhentes dokumentasjon på oppbyggingen av området uten tilkomst.
- Konsekvensen av manglende tilkomst og dokumentasjon er at eventuelle feil eller mangler i takkonstruksjonen ikke kan avdekkes, noe som kan medføre økt risiko for skjulte skader eller feil utførelse som kan utvikle seg over tid.

Tilstandsrapport



Luke i himling på veranda.



Vipsebol er synlig



Manglende isolasjon



Ekstrementer etter mus/flaggermus

Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass samt PVC-vinduer med 3-lags glass av ulik alder, fra 2007 og nyere.

- Vindu med 2-lags glass på soverom 3 under tak er fra 2009.
- 3-lags PVC-vindu på stue av ukjent alder.
- 2-lags vindu på kjøkken fra 2007.
- 2-lags vindu i kjeller fra 2012.
- Det er utført funksjonstest/kontroll av enkelte vinduer. Ikke alle vinduer er kontrollert grunnet manglende tilkomst innvendig/utvendig.

Tilstandsrapport



Vindu med 2-lags glass på soverom 3 under tak er fra 2009.



3-lags PVC vindu på stue av ukjent alder



2-lags vindu på kjøkken fra 2007



2-lags vindu i kjeller fra 2012

Vinduer - 2

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass i 2. etasje, samt på stue i 1. etasje, og trevinduer med ett koblet glass i kjeller.

- Alder på glassruter i stue er ukjent, og karmene er av eldre årgang.
- Vindu på soverom/garderobe i 2. etasje er fra 1972, mens alder på vindu på soverom 2 er ukjent.
- Det er utført funksjonstest/kontroll av enkelte vinduer. Ikke alle vinduer er kontrollert grunnet manglende tilkomst innvendig/utvendig.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.
- Vinduer har nådd over halvparten av forventet funksjonstid. Det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak på befaringsdagen, men ut fra alder må vedlikehold og oppgraderinger påregnes. Dersom vedlikehold ikke utføres, vil det være økt risiko for punktering av glass, fuktskader og behov for utskifting av vinduer på sikt.

Tilstandsrapport



Koblet vindu i kjeller



Alder på glassruter i stue er ukjent, karmen er av eldre årgang.



2-lags vindu på soverom/garderober fra 1972
2-lags vindu på soverom 2 av ukjent alder

Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør med 2-lags glass, malte verandadører i tre og enkel panelt kjellerdør i tre.
Verandadør i 2. etasje med 2-lags glass fra 2011.
Verandadør i 2. etasje med 2-lags glass fra 2007.
Malt hoveddør med 2-lags glass fra 2015.
Panelt kjellerdør av ukjent alder.

Tilstandsrapport



Verandadør i 2. etasje med 2-lags glass fra 2011.



Verandadør i 2. etasje med 2-lags glass fra 2007.



Malt hoveddør med 2-lags glass fra 2015.



Panelt kjellerdør av ukjent alder.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Overbygd veranda med utgang fra kjøkken i 1. etasje. Verandaen er opphengt på boligen og opplagret på drager med søyler. Terrassedekket og veggene er kledd med stående og liggende kledning. Panel i himling. Enkle glass i sidevegg. I front er det Royal spilerekkverk. Høyden på rekkverket er målt til ca. 87 cm.

Det er bygget en bod på deler av arealet, som har laminatgulv, malte plater på vegger og panel i himling. Plassbygde hyller. Malt inngangsdør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Fundamentene er opplagret med trepilarer direkte på stein og jord, noe som anses som en svak fundamentering.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Fundamentene bør forsterkes eller utbedres slik at de får en mer stabil og varig løsning.

Svak fundamentering med trepilarer direkte på stein og jord kan føre til setningsskader, bevegelse i konstruksjonen og redusert levetid for verandaen.

Tilstandsrapport



Oversikt



Oversikt



Oversikt



Fundamentene er opplagret med trepilarer direkte på stein og jord, noe som anses som en svak fundamentering.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Beskrivelse

Overbygd veranda i 2. etasje med utgang fra bad, med papptekking og avrenning ut i front samt stående, malt rekkverk. Verandaen er etablert over isolert rom/oppholdsrom. Dette er en konstruksjonsmetode med økt fare for skader, og forutsetter blant annet bruk av dampspærre mot oppvarmet rom for å unngå kondensskader. Det foreligger ingen dokumentasjon på hvordan balkongen/terrassen er bygget opp.

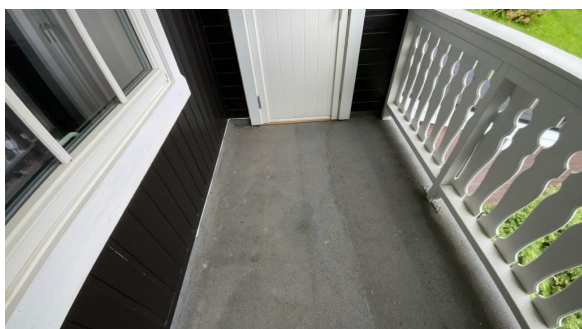
Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Det er kun mykfuge i overgangen mellom papp og verandadør ut fra badet, noe som gir usikker tetthet ved fuktbelastning.
 - Beslag på rekkverksstolper er skrudd ned i papptekking, noe som gir en usikker tetting med fare for fuktinntrengning. Ingen synlige skader ble observert ved kontroll fra undersiden eller på dekke.
 - Det foreligger ingen dokumentasjon på alder for papptekking, og det er derfor usikkerhet knyttet til tilstanden.

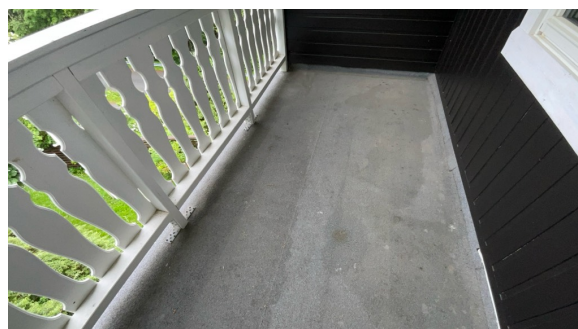
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Det bør etableres tilfredsstillende tetting rundt verandadør og beslag for å redusere risikoen for fuktinntrengning i konstruksjonen.
 - Det anbefales å fremskaffe dokumentasjon på oppbygging og utførelse av papptekking og dampspærre, samt alder på tekkingen om mulig. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen er fagmessig, og øker risikoen for skjulte feil, kondens- og fuktskader i underliggende konstruksjon.

Tilstandsrapport



Oversikt



Oversikt



Oversikt

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Beskrivelse

Terrasse ved inngang er bygget over et eldre betongdekke, med royal terrassedekke og plassbygd sittebenk/trinn i terreng.



Oversikt



Oversikt

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Plassbygd trapp mellom kjeller og hovedinngang i royalbehandlet tre. Håndløper på vegg.
- Se pkt. HMS hvor sikkerheten er vurdert

Tilstandsrapport



INNENDIG

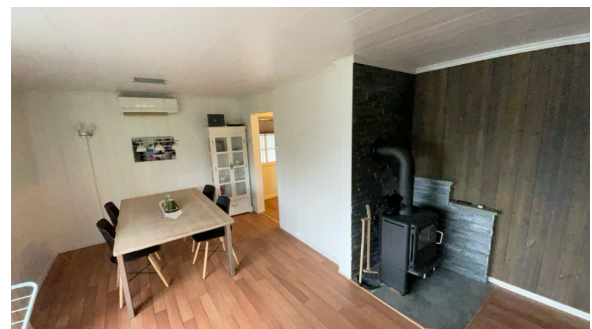
TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat, malt tre og belegg. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater, trepanel, tapet og himlingsplater.



Oversikt stue



Oversikt stue



Oversikt hovedsoverom



Oversikt soverom

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

- Ved kontroll av etasjeskiller/gulv er det foretatt stikkkontroll på 2 utvalgte gulvflater i den aktuelle etasjen med trebjelkelag. Øvrige rom er ikke kontrollert. Det er ikke flyttet på tunge møbler/gjenstander.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tilstandsrapport

1. etasje

- Plassering av laser ved kontroll av stue. Det er målt 15 mm høydeforskjell gjennom rommet. TG 2.
- Plassering av laser ved kontroll av kjøkken. Det er målt 25 mm høydeforskjell gjennom rommet. TG 2. Over en avstand på 2 meter er det målt 14 mm fra verandadør til senter av rommet. TG 2.

2. etasje

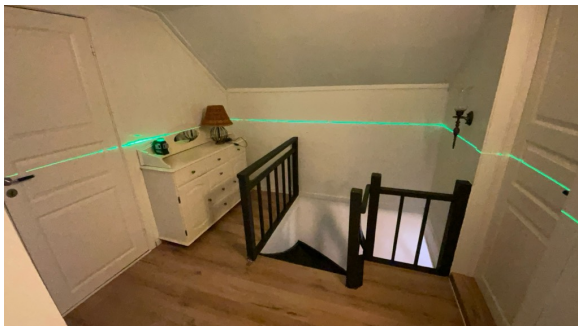
- Plassering av laser ved kontroll av gang. Det er målt 30 mm høydeforskjell gjennom rommet. TG 3. Over en avstand på 1,6 meter er det målt 30 mm fra pipe mot senter av rommet ved garderobeskap. TG 3
- Plassering av laser ved kontroll av soverom. Det er målt 20 mm høydeforskjell gjennom rommet. TG 2. Over en avstand på 2 meter er det målt 15 mm fra inngangsdør langs skillevegg mot soverom/garderobe. TG 2
- Det er noe knirk i laminatgulv på ulike steder, noe som må ses i sammenheng med ujevnheter i gulvet og påviste skjevheter.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

- For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp. Dette vil normalt innebære avretting eller oppretting av gulv i de aktuelle rommene, noe som kan medføre betydelige kostnader, avhengig av valgt løsning.
- Skjevheter og ujevnheter i gulvet kan over tid føre til økt slitasje, knirk og redusert bokomfort, samt utfordringer ved fremtidig oppussing eller legging av nytt gulvbelegg.
- Det anbefales å vurdere utbedring i forbindelse med større oppgraderinger eller renovering av boligen.
- I tiltakskostand er det tatt hensyn til utbedring av gulv lokalt i selve rommet hvor det er gitt TG 3. Valg av utbedringsløsning vil påvirke totalkostnaden.

Kostnadsestimat: Under 20 000



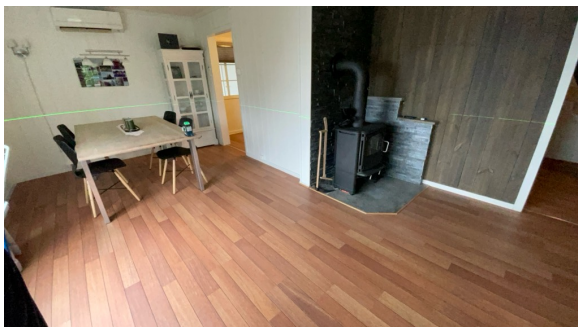
2. etasje

Plassering av laser ved kontroll av gang. Det er målt 30 mm høydeforskjell gjennom rommet. TG 3. Over en avstand på 1,6 meter er det målt 30 mm fra pipe mot senter av rommet ved garderobeskap. TG 3



2. etasje

Plassering av laser ved kontroll av soverom. Det er målt 20 mm høydeforskjell gjennom rommet. TG 2. Over en avstand på 2 meter er det målt 15 mm fra inngangsdør langs skillevegg mot soverom/garderobe. TG 2



1. etasje

Plassering av laser ved kontroll av stue. Det er målt 15 mm høydeforskjell gjennom rommet. TG 2.



1. etasje

Plassering av laser ved kontroll av kjøkken. Det er målt 25 mm høydeforskjell gjennom rommet. TG 2. Over en avstand på 2 meter er det målt 14 mm fra verandadør til senter av rommet. TG 2.

TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har en mursteinspipe fra byggeåret med nytt keramisk rør av ukjent alder, samt en peisovn fra Morsø i stuen i 1. etasje. Alderen på peisovnen er ukjent.

Siste tilsyn ble utført 15.01.2026, og siste feiling ble utført 15.06.2023.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Pipevanger er ikke synlige.
- Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.
- I 1. etasje er pipen kledd inn på tre sider med brennbart materiale.
- I 2. etasje er pipen kledd inn med malt strietapet på én side.

Konsekvens/tiltak

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.
- I 1. etasje må minst én side avdekkes for å sikre inspeksjon av pipen. Malt strie i 2. etasje bør også fjernes. Når tiltak er utført, bør dette meldes til Heim Brann & Redning.
- Manglende tilgang til pipevanger medfører økt risiko for skjulte skader, brannfare og at eventuelle feil ikke oppdages ved tilsyn. Utbedring bør gjennomføres for å redusere risiko for brann og sikre at pipen er i forskriftsmessig stand.
- Sprekker i ildfast stein i peisovn må utbedres for å hindre ytterligere skade og redusere risiko for brann.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Peisovn på stue



Sprekk i stein i ovn



Montert lecastein i sotluke som ekstra sikring for avstand mot brennbart materiale

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Rom under terreng – Kjeller

Overflater på gulv består av betong med belegg, og veggflater er utført med uforet betong/mur samt panelte flater. Hulltaking er ikke foretatt, da rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
 - Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
 - Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
 - Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.
- TG 3 er gitt på grunn av fuktmåling som viser 24,6 % i innforet vegg på lagerrom.

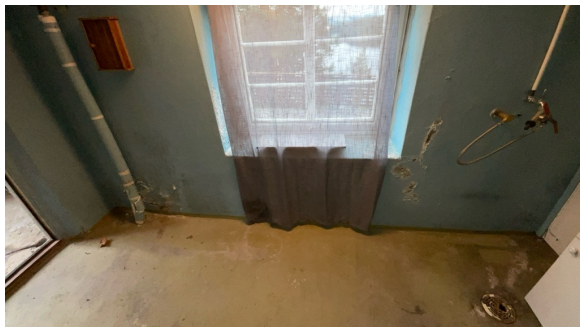
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

- Kjelleren egner seg ikke for innredning med organiske materialer, og bør kun benyttes med fritt eksponerte murflater for å ivareta best mulig vilkår for uttørking. Ved lagring av varer bør disse ikke stå direkte på gulvet eller helt ut mot yttervegger.
- I tiltakskostnaden er det hensyntatt å fjerne trematerialer i kjeller for å sikre åpne overflater. Det er ikke hensyntatt noe gjenoppbygging. Valg av løsning vil påvirke totalkostanden.
- Tiltak bør iverksettes for å redusere fuktgjennomtrenging i kjeller, da høyt fuktnivå kan føre til sopp- og råteskader, samt redusert innneklima og skade på bygningsdeler.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Synlig saltutsalg på framveggen



Fuktgjennomslag i øvre lagerrom



Synlig fukt i rom inn til kjeller utenfor kjellerdøren.



Kontroll av gulvlist på innforet lagerrom i kjeller. Det er målt 24,6 %. Hulltaking er derfor ikke utført.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Malt tett trapp og malt spilerekkverk. Høyden på rekkverket er målt til ca. 86 cm i 2. etasje og ca. 72 cm. Ned langs trappen er rekkverket ca. 80 cm høyt. Åpningene mellom spilene på rekkverket i 2. etasje er ca. 18 cm, og ned langs trappen ca. 12 cm.



Trapp sett fra 2. etasje



Trapp sett fra 1. etasje

Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører, samt en malt, slett dør til soverom i 2. etasje. Dørenes alder er ukjent.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Slitasje er observert på døren rundt dørvrideren på badet.
- Over halvparten av forventet levetid er nådd for døren til soverom 3.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Det bør vurderes å utbedre slitasjen rundt dørvrideren på badet for å opprettholde funksjon og estetikk, slik at ytterligere skade og redusert brukervennlighet unngås.
- Det er ikke behov for umiddelbare tiltak vedrørende de øvrige dørene ut fra dagens bruk og tilstand. Videre slitasje og økt vedlikeholdsbehov må påregnes, og det anbefales å følge med på tilstanden for å unngå funksjonssvikt eller ytterligere skader over tid.



Dørrer til soverom og soverom/garderobe



Dør til bad og soverom sett fra gang i 2. etasje



Slitasje på dør rundt dørvrider

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Badet er bygget som egeninnsats av forrige eier i 2014.

Belegg på gulv med gulvvarme, våtromsplater på vegger og våtromspanel i himling med spotter.

Mekanisk avtrekk på vegg. Utgang til overbygd veranda.

60 cm servantskap med heldekkende servant, speilskap med lys, tre overskap hvor ett skap har speil på dør. Dusjkabinett, gulvstående toalett, badekar og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Våtromsplater på vegger og våtromspanel i himling med spotter.

- Under våtromsplater ved overgang mot belegg er det lagt mykfuge/silikon som sikring av platene.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Bak dusjkabinettet er det en synlig skjøt på veggplaten. Skjøten er sikret med mykfuge/silikon og utsettes ikke for direkte vannbelastning på grunn av plasseringen bak dusjkabinettet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Det er ikke behov for umiddelbare tiltak da skjøten ikke utsettes for direkte vannbelastning og skaden er av kosmetisk art ved dagens bruk. Dersom veggplaten senere utsettes for direkte vann, må tiltak påregnes for å hindre fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen.



Bak dusjkabinettet er det en synlig skjøt på veggplaten. Skjøten er sikret med mykfuge/silikon og utsettes ikke for direkte vannbelastning på grunn av plasseringen bak dusjkabinettet.



Oversikt



Oversikt

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Overflater Gulv

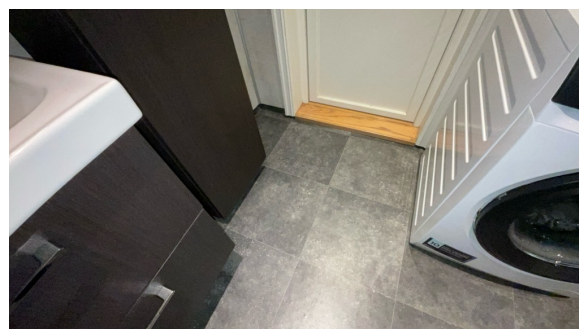
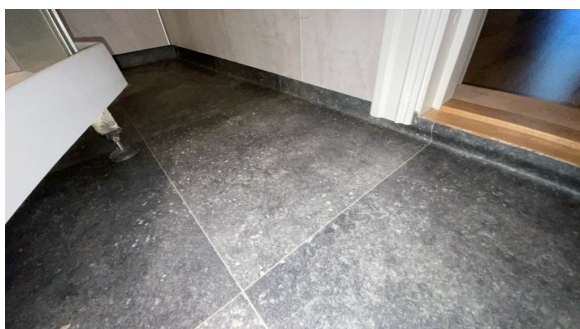
Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler.

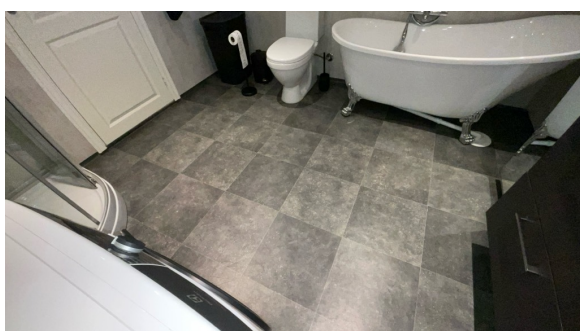
Det er målt 25 mm høydeforskjell på gulvet fra underkant dørterskel til topp slukrist under dusjkabinettet. I tillegg er det overhøyde på belegget ved dør; høyden fra topp belegget ved dør til topp slukrist under dusjkabinettet er 66 mm.

Det er målt 14 mm høydeforskjell på gulvet fra underkant dørterskel til sluk under badekaret. Det er målt 48 mm fra topp belegget ved dørterskel til sluk under badekaret.

Tilstandsrapport



Oversikt



Oversikt

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Vinylbelegget er ført ned under klemringen i sluket.



Sluk under dusjkabinett



Sluk under badekar

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

60 cm servantskap med heldekkende servant, speilskap med lys, tre overskap hvor ett skap har speil på døren. Dusjkabinett, gulvstående toalett, badekar og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsrapport



Oversikt



Oversikt

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekksvifte som styres via bryter. I tillegg er det verandadør som kan benyttes til lufting/ventilering.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

- Det bør etableres minimum 10 mm spalte under dør, eller annen form for tilluft, for å sikre tilstrekkelig ventilasjon på våtrommet. Manglende tilluft reduserer ventilasjonseffekten og kan over tid føre til økt risiko for mugg, sopp eller råte.



Mekanisk avtrekk på vegg og verandadør som kan åpnes



Standard dørterskel uten tilluft

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Kontroll av bunnsvill fra tilstøtende soverom inn mot våtsone bak dusjkabinett. Ingen fuktavvik er målt.

Tilstandsrapport



Kontroll av bunnsvill fra tilstøtende soverom inn mot våtsone bak dusjkabinett. Ingen fuktavvik er målt.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Laminatgulv, malt tapet på vegg og malt, slett himling. Utgang til overbygd veranda.

IKEA profilert kjøkkeninnredning, laminert benkeplate med nedfelt vask og 60 cm induksjonstopp. Kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, integrert stekeovn og mikrobølgeovn. Mekanisk avtrekk over kokesonen. Vannsikre plater på vegg over benkeplate.

Årstall: 2014

Kilde: Eier



Oversikt



Oversikt



Oversikt

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tilstandsrapport

Årstall: 2014

Kilde: Eier



TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Beskrivelse

Kobberrør fra hovedstoppekran og inn til overgang for rør-i-rør-system. Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) opp til 1. og 2. etasje. Fordelingskolber er besiktiget åpent på vegg i lagerrom i kjeller ved varmtvannsbereder. Det er opplyst at anlegget er montert som egeninnsats av forrige eier.

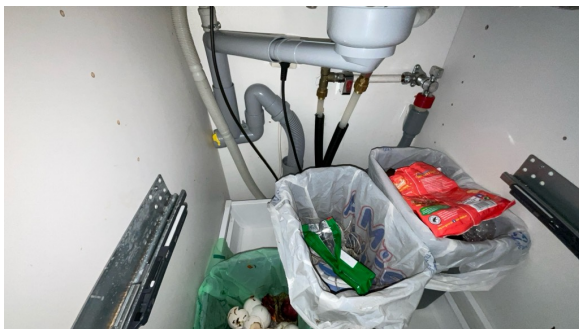
Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.
- Fordelingskolber er montert åpent på vegg i lagerrom uten sluk eller avrenning til avløp.
- Over halvparten av forventet levetid er nådd for kobberrør i kjeller og hovedstoppekran.

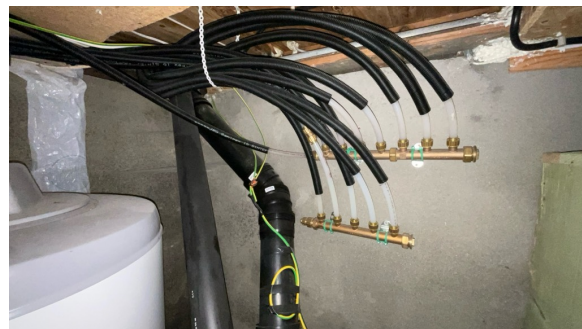
Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.
- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.
- Det er opplyst at anlegget er montert som egeninnsats av forrige eier. Konsekvensen er at utførelsen kan være mangelfull eller ikke fagmessig, noe som øker risikoen for skjulte feil, lekkasjer og fremtidige skader. Det anbefales at arbeidet vurderes og dokumenteres av fagperson.
- Rørkursene bør merkes, og det må etableres løsning for å lede eventuelt lekkasjevann fra rør-i-rør-systemet til sluk eller annen forsvarlig avrenning, for å redusere risikoen for vannskader.
- Det bør også vurderes utskifting eller oppfølging av kobberrør og hovedstoppekran, da over halvparten av forventet levetid er nådd, noe som øker risikoen for lekkasjer og driftsavbrudd.

Tilstandsrapport



Rør i kjøkken mangler endemuffer, men har direkte fall ned til kjeller. Anbefaler å montere vannføler som er tilknyttet vannstopventil som ekstra sikring. (Forsikringsfordel)



Fordelingskolber på vegg i kjeller



Hovedstoppekrane i kjeller ved dør inn til kjelleren

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast i 1. og 2. etasje, ned til kjeller hvor det går over til soil-avløpsrør i grunnen. Det er opplyst at anlegget er montert som egeninnsats av forrige eier.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vinduene.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det mangler ventil på soverom/garderobe og soverom 3 i 2. etasje. Det er heller ikke ventiler på stue i 1. etasje.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

- Det bør etableres veggventiler eller vindusventiler i soverom/garderobe, soverom 3 i 2. etasje og stue i 1. etasje for å sikre tilstrekkelig ventilasjon. Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig innelima, økt risiko for fuktskader og muggdannelse.

TG 2 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert varmepumpe.

Plassering: Stue

Leverandør: Toshiba

Elektrisk tilkobling: Fast

Produksjonsår: Ukjent

Service utført: Ikke utført service de 3 siste årene som er kjent.

Tilstandsrapport

Årstall: 2011

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.
- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
 - Det er ikke behov for utbedringstiltak siden varmesentralen fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
 - For å sikre optimal drift og forlenge levetiden til varmepumpen, bør det gjennomføres regelmessig service og vedlikehold i henhold til leverandørens anbefalinger, minimum hvert 2. eller hvert 3. år.
- Manglende service kan føre til redusert effekt, økt energiforbruk og risiko for driftsstans eller kostbare reparasjoner.



Innerdel



Ytterdel er plassert under overbygd veranda

Varmtvannstank

Beskrivelse

Høiax varmtvannstank som er på ca. 200 liter.
Produksjonsår: 2017
Plassering: Lagerrom kjeller
Elektrisk tilkobling: Stikkontakt

Årstall: 2017

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik ifm understøttelsen av tanken.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Varmtvannsberederen er plassert delvis på betong og delvis på et fundament av tre. Fundamentet av tre vurderes som svakt.
- Utløpsrøret fra sikkerhetsventilen skal legges med fall til sluk. I dette tilfellet føres eventuelt lekkasjevann til betonggulv uten sluk.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak på understøttelsen av tanken.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det bør etableres tilfredsstillende understøttelse av varmtvannsberederen for å unngå risiko for setningsskader eller velt.
- Utløpsrøret fra sikkerhetsventilen bør føres med fall til sluk for å sikre at lekkasjevann ledes bort, og dermed redusere risikoen for vannskader på omkringliggende konstruksjoner.
- Det bør også etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift for å unngå fare for varmgang og brann.

Tilstandsrapport



Oversikt



Oversikt

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

Sikringsskap er plassert i garderobeskap i gang i 1. etasje, og er utstyrt med automatsikringer, overspenningsvern og digital AMS-strømmåler. Hovedsikringen er på 50 A. Det elektriske anlegget er i hovedsak utført som åpent anlegg. Inntakssikringen er plassert på kryploft og har en kapasitet på 63 A.

Eltilsyn er utført av DLE v/S-Nett AS 08.04.2019 og påviste avvik er lukket 10.05.2019. Bekreftet av S-Nett pr epost til takstingeniør.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
0 Det er ikke kjent når det sist ble utført større, helhetlige endringer på det elektriske anlegget. Det er opplyst at det ble utført en del arbeider på anlegget i forbindelse med renovering i perioden 2014–2024 av forrige eier, men det foreligger ingen dokumentasjon på dette.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Det er opplyst at det i selgers eiertid ble montert elbillader av Svorka Installasjon i desember 2025, samt utbedret en jordfeil i mars 2026. Dokumentasjon på dette arbeidet ligger tilgjengelig på www.boligmappa.no. Selger har ikke kjennskap til arbeider som er utført på det elektriske anlegget forut for dette.

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

- Dokumentasjon og utførte arbeider i 2025/2026

Det foreligger fremviste samsvarserklæringer for deler av den elektriske installasjonen utført i 2025 og 2026. Det ligger totalt 5 dokumenter registrert på www.boligmappa.no fra 2026, fordelt på to samsvarserklæringer, to risikovurderinger og én sluttkontroll. Følgende arbeider er dokumentert:

- 22.12.2025: Montering av Zaptec elbillader i garasje, samt montering av ny jordfeilautomat (JFA) og overspenningsvern i sikringsskapet.

- 31.03.2026: Feilsøking og utbedring av jordfeilbryter. Ved måling ble det avdekket at jordfeilbryteren for kurs 11 og 12 var defekt (slapp kun gjennom strøm på én fase). Da kurs 11 er en kombiautomat, ble den defekte jordfeilbryteren fjernet fra skapet, og sikringen på kurs 12 ble skiftet ut til en PKPM 13 A. Kurs 20 (elbillader), som var lasket sammen med disse to kursene, ble lasket om for å sikre korrekt forsyning til alle kursene.

- Eldre installasjoner og generelle dokumentasjonskrav

Det foreligger ingen dokumentasjon eller samsvarserklæringer for eldre installasjonsarbeider på det elektriske anlegget.

- Informasjon om dokumentasjonsplikt:

Tilstandsrapport

I henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg (FEL) skal eier av anlegget til enhver tid oppbevare erklæring om samsvar og oppdatert dokumentasjon. Samsvarserklæring skal være tilgjengelig i boligen eller på www.boligmappa.no for alle arbeider som er utført på det elektriske anlegget etter 01.01.1999. Den som utsteder samsvarserklæringen, er pålagt å oppbevare kopi av denne i minst fem år fra utstedelsesdato.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja - Det elektriske anlegget har nådd over halvparten av sin forventede levetid. Forventet levetid på elektriske anlegg er normalt rundt 30 år, og etter dette må det påregnes vedlikehold i form av utskiftninger og reparasjoner.

- Det er registrert visuelle indikasjoner på egeninnsats på deler av anlegget.

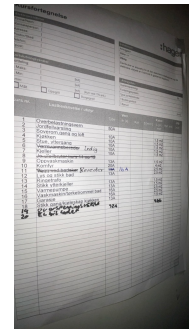
- Da det ikke foreligger dokumentasjon på alle utførte arbeider på det elektriske anlegget i boligen, tas det spesifisert forbehold om at det kan forekomme skjulte feil eller avvik.

- Det anbefales på generelt grunnlag å rekvirere en el-takstmann eller registrert elektroinstallatør dersom en fullstendig og detaljert tilstandsavklaring av det elektriske anlegget ønskes. Det gjøres oppmerksom på at det anbefales å gjennomføre elkontroll hvert 5. år.

Tilstandsrapport



Sikringsskap



Kursfortegnelse



Ufaglært arbeid ved montering av kontakter på soverom



Skjøteledning fra stikkontakt opp til uthus.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av løsmasser. Grunnundersøkelser er ikke foretatt

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Utvendige drensør og avløpsør fra boligen som ligger under bakken er ikke vurdert. Oppbyggingen av dreneringen er ukjent og ikke synlig for kontroll på befaringsdagen. Tilstandsgrad er vurdert ut fra alder.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.
 - Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
 - Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
 - Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke tilstanden til drenering og fuktsikring.
 - Dersom det viser seg at dreneringen eller fuktsikringen er mangelfull, må nødvendige utbedringer utføres for å hindre fuktinntrengning og påfølgende skader på konstruksjonen. Avhenger av fremtidig bruk av kjeller.
- Konsekvensen av manglende eller utilstrekkelig drenering og fuktsikring er økt risiko for fuktskader, sopp og redusert innemiljø.

Tilstandsrapport



Ingen synlig grunnmursplast under overbygd veranda på siden av boligen



Ingen synlig grunnmursplast ved trapp på siden av boligen



Ingen synlig grunnmursplast på oversiden av boligen

Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur.

- Grunnmuren er kontrollert der hvor den er synlig og ikke skjult av terrasser, veranda eller terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Grunnmuren har riss og mindre sprekker.
- Det er spekk i skillet på grunnmuren ved tilbygget.
- Det er registrert saltutslag og misfarging innvendig på mur.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men sprekker bør overvåkes over tid. Tiltak må vurderes dersom det oppstår utvikling, for å unngå risiko for vanninntrenging eller ytterligere skader på konstruksjonen.

Tilstandsrapport



Oversikt grunnmur fra lagerrom mot terreng



Saltutslag og misfarging innvendig på mur



Sprekk i skille på grunnmur ved tilbygg

Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurer er av betong og betongstein. Rekkverk med liggende spiler. Høyden på rekkverket er målt til ca. 90 cm. Avstanden mellom spilene er ca. 5 cm.

- Se punkt HMS hvor sikkerheten er vurdert.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

- Ujevne støpeskjøter er observert på deler av muren.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

- Ujevne støpeskjøter og mindre sprekker/skjevheter bør følges opp og eventuelt utbedres for å hindre videre forvitring eller skader på muren. Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for vanninntrenging, frostsprengning og redusert stabilitet over tid.

Tilstandsrapport



Oversikt



Oversikt



Oversikt



Terrengforhold

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

- Det anbefales å etablere fall på minimum 1:50, minimum 3 meter ut fra grunnmur, for å sikre god avrenning bort fra bygningen og redusere risiko for fuktbelastning mot grunnmur.

Manglende tiltak kan føre til vannansamlinger mot grunnmur, noe som øker risikoen for fuktskader og dårlig innemiljø.

Tilstandsrapport



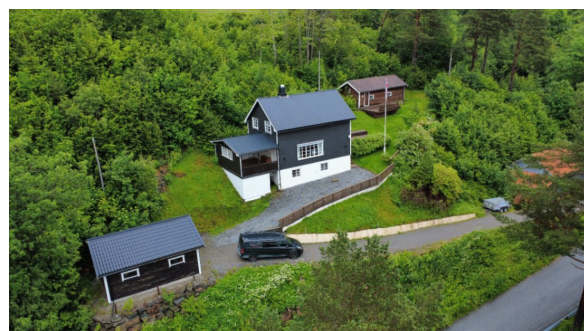
Oversikt overside



Oversikt



Oversikt



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av støpejern. Det er slamavskiller med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er offentlig vannforsyning via Halsabygda Vassverk gjennom private stikkledninger. Alder på utvendige bunnledninger er ikke kjent.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

- Det foreligger ingen informasjon om godkjent utslippstillatelse eller hvordan anlegget er utført. Dette bør undersøkes nærmere.

Info:

I henhold til forurensningsforskriften kapittel 12 må alle som slipper ut sanitært avløpsvann fra boliger, hytter og lignende, ha en tillatelse. Dersom det kun slippes ut gråvann, gjelder kravet om tillatelse bare dersom det er innlagt vann.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

- Det må innhentes dokumentasjon fra kommunen om lovlighet og eventuell utslippstillatelse for avløpsanlegget.

Manglende tillatelse eller dokumentasjon medfører risiko for at anlegget ikke tilfredsstiller gjeldende forskriftskrav, noe som kan føre til pålegg om utbedring eller stans i bruk.

Ved innlagt vann må det søkes om utslippstillatelse og sikres at avløpsvannet renses i henhold til gjeldende krav.



Soil avløpsrør er synlig i kjeller

Tilstandsrapport

Septiktank

Beskrivelse

Septiktanken er av ukjent type og alder.

Informasjon hentet fra www.mintank.no:

Tanknummer: 115007. Siste tømning: 25.11.2024 kl. 12:59. Neste tømning: oktober 2026 – januar 2027. Tanktype: slamavskiller. Tankvolum: 1 m³.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.
- Det er avvik:
- Tankens volum er ikke i samsvar med gjeldende forskriftskrav for dimensjonering av septiktanker.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
 - Tiltak:
 - Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men på grunn av tankens størrelse og alder kan det bli behov for oppgradering eller hyppigere tømning fremover.
- Konsekvensen av for liten tank er økt risiko for overbelastning, utilstrekkelig rensing og mulig forurensning.
- Videre oppfølging anbefales for å sikre at anlegget til enhver tid oppfyller gjeldende krav.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Brann: Det er montert brannmeldere i hver etasje, samt brannslukker fra 2024 i 2. etasje.

Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Øvrige punkter: Se gjeldende punkt i rapporten.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur som krever dette utifra dagens krav.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler rekkverk på nedre del av muren mot garasjen.
- Spalteåpningen mellom spilene på rekkverket til støttemuren er større enn tillatt i henhold til gjeldende krav.
- Det mangler håndløper på én side av trappen fra kjeller opp til 1. etasje.
- Ifølge Norges geologiske undersøkelse (NGU) ligger eiendommen i et område med moderat til lav forekomst av radon.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
 - Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.
 - Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
 - Det bør monteres rekkverk på nedre del av muren mot garasjen for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallulykker.
 - Spalteåpningen mellom spilene på rekkverket til støttemuren bør reduseres slik at den tilfredsstiller gjeldende krav, for å hindre at barn eller gjenstander kan klatre over, og for å øke sikkerheten.
 - Det bør monteres håndløper på én side av trappen fra kjeller opp til 1. etasje for å bedre sikkerheten og redusere risikoen for fall.
 - Radonmåling anbefales, da det ikke er foretatt målinger og bygget ikke har radonsperre. Uten måling er det usikkerhet om radonnivået, noe som kan medføre helseisiko ved forhøyede verdier. - Info radon:
 - I egen bolig er det ikke påbudt å måle radonverdiene eller gjøre tiltak, men det anbefales.
 - Leier du ut bolig, er du pliktig til å måle radon og eventuelt gjøre tiltak dersom nivåene er for høye.
- Skal du måle, bør du gjøre det om vinteren, siden det er da gassen blir opplagret inne i de oppvarmede husene våre.

Tilstandsrapport



Mangler rekkverk på nedre del av støttemur



Spalteåpning mellom spiler på rekkverk er for stor i henhold til gjeldende krav.

Bygninger på eiendommen

Uthus



Anvendelse

Byggeår

1960

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger i en tidligere salgsoppgave og beror på antagelser. Det er dermed knyttet usikkerhet til det eksakte oppføringsåret.

Standard

Bygget har gjennomgående enkel standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Det er registrert noe etterslep på vedlikehold og oppgraderinger av enkelte bygningsdeler. For øvrig fremstår bygget normalt vedlikeholdt og oppgradert sett i forhold til standard og byggeår. Det henvises til beskrivelser under de enkelte konstruksjonene for detaljer om tiltaksbehov.

Tilstandsrapporten må leses i lys av eiendommens alder, byggeskikk og normal slitasje.

Beskrivelse

Uthus oppført rundt 1960, fordelt over én etasje med to rom (lagerrom og lagerrom/verksted). Bygningen har betonggulv i verksteddelen, tregulv i lagerrommet, og er fundamentert på ringmur i betong. Yttervegger er oppført i reisverk, utvendig kledd med liggende trekledning. Taket har saltaksform, er tekket med stålplater, og er utstyrt med doble vindskibord samt takrenne i front med avløp til terreng.

Bygningen har et 3-lags vindu og to overflatebehandlede ytterdører i tre. Det ene lagerrommet er innvendig kledd med plater på vegger og i himling. Foran uthuset er det etablert en veranda med stående rekkverk og trapp ned til terreng. Det er innlagt strøm i bygningen.

Anmerkninger:

- Det er ikke montert snøfangere på taket. Tiltak: Snøfangere bør monteres av hensyn til sikkerheten mot snøras.
- Det elektriske anlegget er ikke fagmessig utført, og strømtilførselen er etablert via skjøteledning fra boligen. Tiltak: Anlegget må kontrolleres og utbedres av registrert elektroinstallatør.
- Det er registrert synlige fuktmerker og skader i nedre del av innvendige veggplater i lagerrommet. Årsaken må undersøkes nærmere for å avklare om det skyldes oppsug fra grunnen, eller om det skyldes manglende takrenne på baksiden og tilsig fra overliggende terreng.
- Det er registrert sprekker og riss i betonggulvet innvendig i lagerrommet/verkstedet. Tiltak må vurderes ut fra fremtidig bruk.
- Takrennen i front har utilstrekkelig fall, noe som medfører at vann renner over og drypper ned ved inngangsdøren til lagerrommet. Tiltak: Takrennen må justeres og rengjøres for å sikre tilfredsstillende avrenning.
- Det mangler rekkverk på deler av verandaen foran bygningen. Siden høydeforskjellen ned til terrenget er over 50 cm, er dette et avvik fra krav til sikkerhet mot fall. Tiltak: Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Bod



Anvendelse

Byggeår

2022

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger i en tidligere salgsoppgave hvor årstallet er opplyst fra forrige eier som har ført opp bygget.

Standard

Bygget har gjennomgående enkel standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilstandsrapporten må leses i lys av alder, byggeskikk og normal slitasje for denne typen eiendom. Flere av avvikene er knyttet til alder, forventet levetid og manglende dokumentasjon

Beskrivelse

Vedbod oppført over én etasje med ett rom. Bygningen har et trebjelkelag som er opplagret direkte på terreng, med innvendig tregulv. Yttervegger er oppført i bindingsverk og utvendig kledd med liggende trekledning. Bygningen har pulttak utstyrt med doble vindskibord, og taktekingen består av trekledning. Adkomst skjer via en inngangsdør i overflatebehandlet tre.

Anmerkning:

Bygningen er fundamentert direkte på terreng uten frostsikring eller etablert ringmur/grunnmur. Dette medfører risiko for setninger, skjevheter og fuktoppsug i trekonstruksjonen som følge av frostbevegelser og terrengfuktighet. Tiltak: Konstruksjonen må overvåkes med tanke på setninger og fuktutvikling, og terrengforholdene rundt bygget bør tilpasses for å lede overflatevann bort.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Tilbygg / modernisering

2022	Nybygging	Boden er opplyst oppført i sin helhet som egeninnsats.
------	-----------	--

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2017

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger i en tidligere salgsoppgave hvor årstallet er opplyst fra forrige eier som har ført opp bygget.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilstandsrapporten må leses i lys av alder, byggeskikk og normal slitasje for denne typen eiendom. Flere av avvikene er knyttet til alder, forventet levetid og manglende dokumentasjon

Beskrivelse

Garasje oppført i 2017, fordelt over én etasje med ett rom. Bygningen har støpt betongplate på grunn med ringmur i betong. Yttervegger er oppført i bindingsverk og utvendig kledd med liggende trekledning. Taket har saltaksform og er tekket med bølgeformede stål-/aluminiumsplater, samt utstyrt med doble vindskibord og overliggende beslag.

Innvendig er garasjen kledd med laminerte veggplater og slett panel i himling. Adkomst skjer via en inngangsdør i overflatebehandlet tre, samt en leddport i stål/aluminium med tilhørende portmotor. Det er innlagt strøm og montert elbillader i bygningen.

Anmerkning:

- Det er ikke montert snøfangere på taket. Tiltak: Snøfangere bør monteres av hensyn til sikkerheten mot snøras.
- Takvannet er i dag ført rett til terreng, noe som medfører økt fuktbelastning på terrenget og muren som fungerer som fundament for garasjen. Tiltak: Takvannet bør ledes lenger ut fra bygningen i rør eller renner for å sikre at underliggende mur og fundament ikke påvirkes negativt over tid på grunn av vann og frost.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Tilbygg / modernisering

2017	Nybygging	Garasjen er opplyst oppført i sin helhet som egeninnsats.
2025	Modernisering	Det er montert elbillader i garasjen. Strømtilførsel er hentet fra boligen via ny sikringskurs, og det er samtidig montert overspenningsvern i sikringsskapet. Arbeidet er opplyst utført som faglært arbeid av Svorka Installasjon AS desember 2025

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

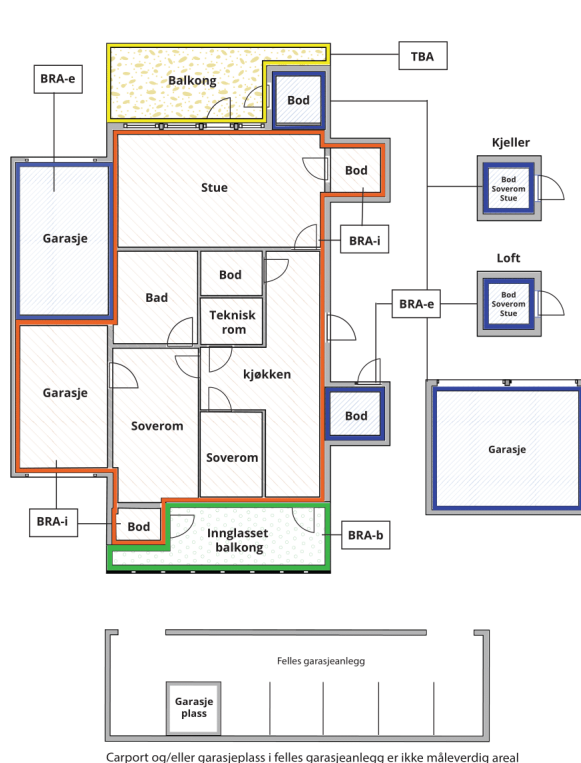
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

$$BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som optas av yttervegger.



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Kjeller						39	39
1. Etasje	54	4		58	54		58
2. Etasje	49			49	4		49
SUM	103	4			58	39	146
SUM BRA	107						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Lagerrom (ikke måleverdig areal), lagerrom 2 (ikke måleverdig areal), lagerrom 3 (ikke måleverdig areal)	
1. Etasje	Vindfang, gang m/trapp, kjøkken, stue	Bod	
2. Etasje	Soverom/garderobe, soverom 2, soverom 3, gang m/trapp, bad/vaskerom		

Kommentar

- Arealene i kjeller må ikke forveksles med netto gulvareal. Arealet er ikke måleverdig på grunn av lav takhøyde. Takhøyden varierer mellom 175 cm - 189 cm. Opplyses som ALH
- Åpent areal (TBA):
 - 1. etasje: Overbygd veranda med utgang fra stue og terrasse ved inngang inkludert sittebenk.
 - 2. etasje: Overbygd veranda med utgang fra badet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: - Det foreligger ingen godkjente tegninger eller øvrige opplysninger i den mottatte kommunepakken, og bygningen er derfor ikke kontrollert opp mot kommunalt godkjente grunnlag. Det foreligger heller ingen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for bygningen i kommunens arkiver.

- Det utstedes ikke lenger ferdigattest for tiltak som ble omsøkt før 1. januar 1998. Dersom byggetiltaket opprinnelig er omsøkt og godkjent, vil det ikke være ulovlig å bruke bygningen selv om ferdigattest mangler. Eventuelle ulovlige eller ureglementerte byggetiltak blir imidlertid ikke automatisk godkjent i slike saker, og det er de opprinnelige, godkjente tegningene som fortsatt er gjeldende. Det er til enhver tid byggets eier som er ansvarlig for at bygningen er utført og brukes i tråd med gitte tillatelser.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se pkt. tilbygg/modernisering for nærmere informasjon.

Uthus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		38		38	18
SUM		38			18
SUM BRA	38				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Verksted/lagerrom, lagerrom	

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

- Det gjøres oppmerksom på at de oppgitte arealene er basert på målinger av synlige konstruksjoner. Da det ikke er fysisk mulig å måle uavbrutt gjennom hele bygget innvendig, og tykkelsen på skilleveggen er ukjent, tas det forbehold om mindre avvik i det eksakte arealet. Der konstruksjoner har vært utilgjengelige, er oppmålingen og arealberegningen foretatt etter beste skjønn."

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: - Det foreligger ingen godkjente tegninger eller øvrige opplysninger i den mottatte kommunepakken, og bygningen er derfor ikke kontrollert opp mot kommunalt godkjente grunnlag. Det foreligger heller ingen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for bygningen i kommunens arkiver.

- Det utstedes ikke lenger ferdigattest for tiltak som ble omsøkt før 1. januar 1998. Dersom byggetiltaket opprinnelig er omsøkt og godkjent, vil det ikke være ulovlig å bruke bygningen selv om ferdigattest mangler. Eventuelle ulovlige eller ureglementerte byggetiltak blir imidlertid ikke automatisk godkjent i slike saker, og det er de opprinnelige, godkjente tegningene som fortsatt er gjeldende. Det er til enhver tid byggets eier som er ansvarlig for at bygningen er utført og brukes i tråd med gitte tillatelser.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		4		4	
SUM		4			
SUM BRA	4				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Vedbod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

- Det er registrert en vedbod på eiendommen som ikke fremkommer i mottatte dokumenter fra kommunen. Da det ikke foreligger godkjente byggetegninger, har det ikke vært mulig å kontrollere byggets lovliggheit. Bygningen er ikke registrert i eiendomsmatrikkelen (Matrikkelen), og det foreligger hverken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

- Videre oppfølging og tiltak:

For å bringe lovliggheiten i orden må tiltaket meldes til kommunen for etterregistrering og formell godkjenning. Omfanget av søknadsprosessen, samt eventuelle krav som må oppfylles, må avklares direkte med kommunens byggesaksavdeling.

- Info om etterregistrering og unntak fra søknadsplikt

Dersom tiltaket faller inn under gjeldende regler for unntak fra søknadsplikt i plan- og bygningsloven (§ 20-5), skal det likevel sendes inn blankett for «Melding om bygning eller tilbygg som er unntatt søknadsplikt» til kommunen etter ferdigstillelse. Dette gjøres for at bygningen skal bli registrert i kart og matrikkel. Meldingen må vedlegges en målsatt situasjonsplan der tiltaket er nøyaktig inntegnet.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: Se punktet vedrørende lovliggheit

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		33		33	
SUM		33			
SUM BRA	33				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Garasje	

Lovliggheit

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: - Det er registrert en garasje på eiendommen som ikke fremkommer i mottatte dokumenter fra kommunen. Da det ikke foreligger godkjente byggetegninger, har det ikke vært mulig å kontrollere byggets lovliggheit. Bygningen er ikke registrert i eiendomsmatrikkelen (Matrikkelen), og det foreligger hverken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

- Videre oppfølging og tiltak:

For å bringe lovliggheiten i orden må tiltaket meldes til kommunen for etterregistrering og formell godkjenning. Omfanget av søknadsprosessen, samt eventuelle krav som må oppfylles, må avklares direkte med kommunens byggesaksavdeling.

- Info om etterregistrering og unntak fra søknadsplikt

Dersom tiltaket faller inn under gjeldende regler for unntak fra søknadsplikt i plan- og bygningsloven (§ 20-5), skal det likevel sendes inn blankett for «Melding om bygning eller tilbygg som er unntatt søknadsplikt» til kommunen etter ferdigstillelse. Dette gjøres for at bygningen skal bli registrert i kart og matrikkel. Meldingen må vedlegges en målsatt situasjonsplan der tiltaket er nøyaktig inntegnet.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se pkt. tilbygg/modernisering for nærmere informasjon.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: Se punktet vedrørende lovliggheit

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.6.2026	Svenn Marius Skålvik. Nøkkelbefaring	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5055 HEIM	236	39		0	1255.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse Våglandsvegen 95							
Hjemmelshaver Betten Jørgen							

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring inkludert kommunepakke	14.06.2026	Tilsendt av megler	Gjennomgått	50	Nei
Tidligere tilstandsrapport	24.10.2024	Tilsendt av selger	Gjennomgått	50	Nei
Tilsynsrapport DLE v/S- Nett AS	25.06.2026	Innhentet av takstingeniør	Gjennomgått	4	Nei
Forenklet energiattest 2024	23.10.2024	Innhentet av takstingeniør	Gjennomgått	7	Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.06.2026	Bekreftet av selger pr. epost 26.06.2026

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel

rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggssundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasje:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er

lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

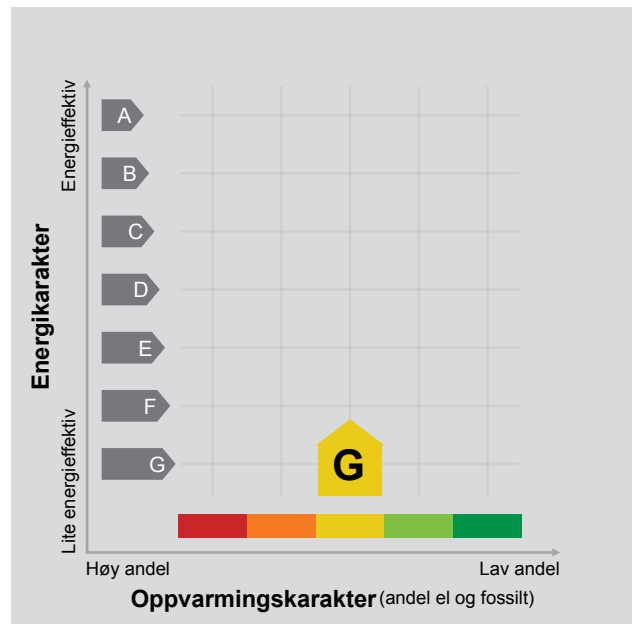
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/VF4466>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

ENERGIATTEST

Adresse	Våglandsvegen 95
Postnummer	6683
Sted	VÅGLAND
Kommunenavn	Heim
Gårdsnummer	236
Bruksnummer	39
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	181886668
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-42498
Dato	23.10.2024



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Tidsstyring av panelovner
- Isolere varmtvannsrør

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Tiltak utendørs

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggsykdommer.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1956
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	101
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. **24 24 08 95** eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 3: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 4: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Brukertiltak

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 6: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 11: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 12: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 13: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiennner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 14: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 15: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 22: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 23: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 24: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 25: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperre nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 26: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Egenerklæring

Våglandsvegen 95, 6683 VÅGLAND

14 Jun 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Våglandsvegen 95

Postadresse

Våglandsvegen 95

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Mars 2025

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Jeg har bodd i boligen hele perioden.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70, 35159955

Informasjon om selger

Selger

Betten, Jørgen

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

- 1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 2.1.1 Navn på arbeid
Nytt arbeid
- 2.1.2 Årstall
2014
- 2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?
☐ Faglært ☒ Ufaglært
- 2.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte
Rehabilitering totalt av forrige eier.

Tak, yttervegg og fasade

- 3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 4.1.1 Navn på arbeid
Nytt arbeid
- 4.1.2 Årstall
2019
- 4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?
☐ Faglært ☒ Ufaglært
- 4.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte
Nye takteking, nedløp og beslag.

Kjeller

- 5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?
Ikke relevant for denne boligen.
- 6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?



☒ Ja ☐ Nei

7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8 Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Byttet jordfeilbryter i april. Svorka

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2026

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Montert elbillader og byttet jordfeilbryter.

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Svorka

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Spesifiser hvilken type

Septik

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2 Årstall

2014

13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært ☒ Ufaglært

13.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Nye rør i hele huset. Nytt avløpssystem fra alle rom til kjeller.

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Rehabilitert pipe.

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Har tatt noen mus i kjeller og mørkloft.



20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

☐ Ja ☒ Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja ☒ Nei

27 Er det utført radonmåling?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjananse for eiendommen eller nærområdet?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ikke relevant for denne boligen.

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv mer detaljert hva som ble gjort og når, samt hvem som utførte arbeidet. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.

Det meste er gjort av forrige eier.

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 12332257

Egenerklæringsskjema

Name

Jørgen Betten

Date

2026-06-14

Identification

 **Jørgen Betten**



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Ordre: **69014**



Eiendom: **5055-236/39 Andel 0**

Våglandsvegen 95

6683 Vågland

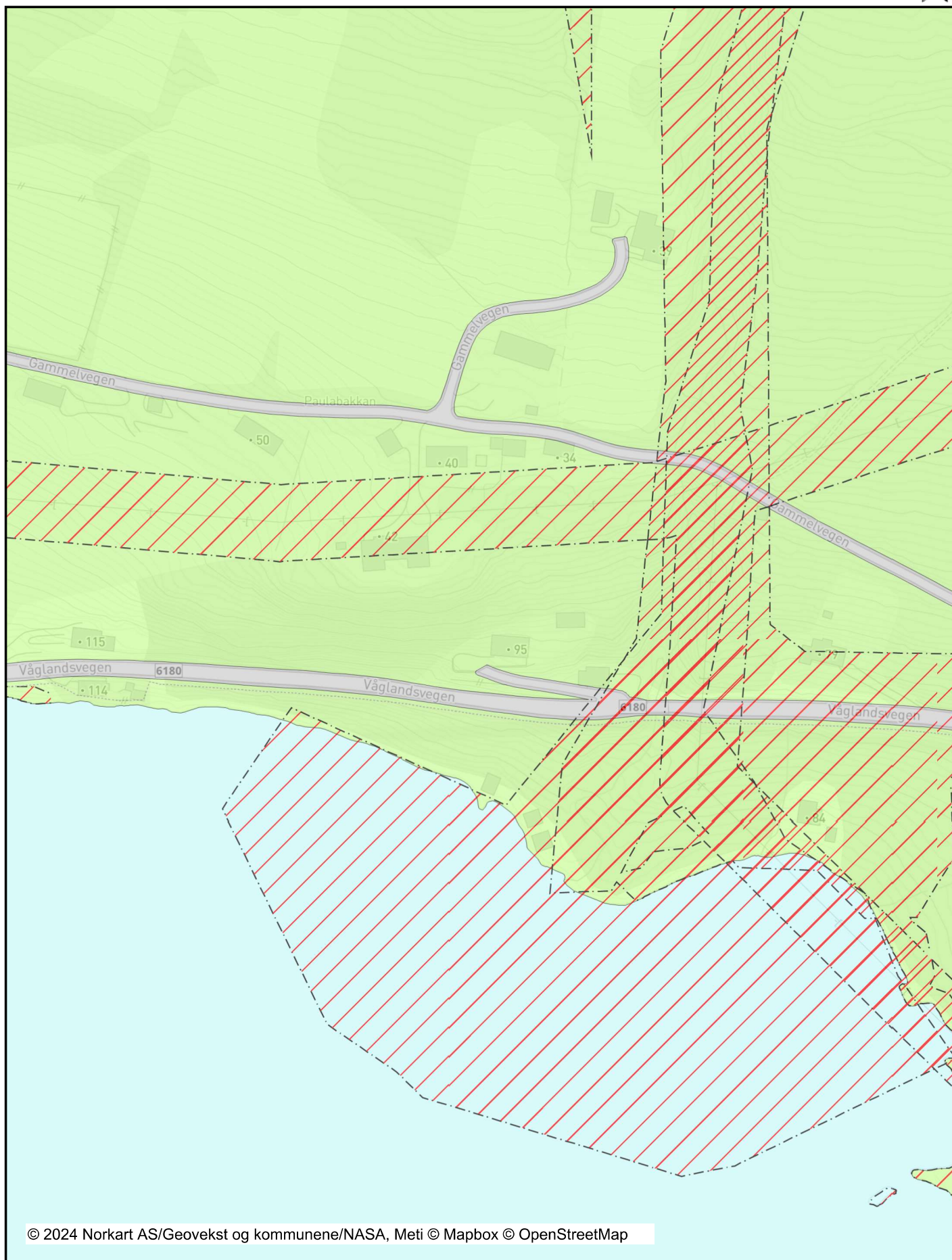
K50550005 Vei, vannforsyning og avløpsforhold

HEIM_KOMMUNE, 09.10.2024 13:43:

Leverert til kunde

Privat vann og avløp.

Offentlig vei.

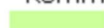


Tegnforklaring

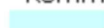
Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk infras

 Veg - nåværende

Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsmål s.

 LNFR-areal - nåværende

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vassdrag(PB

 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strand:

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-8)

 Faresone - Ras- og skredfare

 Faresone - Flomfare

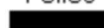
 Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008)

 Faresone grense

 Byggegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

 Planområde

 Grense for arealmål

Utskrift fra Matrikkelen

Lever av ePlassen fra Proconet as, 03.10.2024 11:24



Eiendom 5055-236/39 Lunheim

Bruksnavn	Lunheim	Etablert dato	25.04.1952	Andel	
Type	Grunneiendom	Oppgitt areal	0 (Ikke oppgitt)	Tinglyst	Ja
Kommunenr	5055	Beregnet areal	1255,1	Anmerket klage	Nei
Gårdsnr	236	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Bruksnr	39	Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Festenr		Seksjonert	Nei		
Seksjonsnr					

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Våglandsvegen 95	6683 Vågland	Vågland	Liabø	Halsa

Forretninger (3)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
25.04.1952	Skylddeling	5055-236/5	Avgiver	0
		5055-236/39	Mottaker	0
21.12.2009	Jordskifte	5055-236/5	Berørt	0
		5055-236/4	Berørt	0
		5055-236/39	Berørt	0
		5055-236/7	Berørt	0
		5055-236/67	Berørt	0
01.01.2020	Omnummerering	5055-236/39	Mottaker	0

Bygninger (2)

Bygg 1 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	181886641	Sefrak	Nei
Gruppe		Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk	Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Avløp	
Tatt i bruk		Oppvarming	
Boliger	0	Energikilde	
Etasjer	0	Har heis	Nei
	Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	
	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	
	Areal, totalt (bruk/brutto)	0/0	
	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
0000			0	0	0	0	

Bygg 2 av 2: Enebolig

Bygningsnr	181886668	Sefrak	Nei
Gruppe		Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk	Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Avløp	
Tatt i bruk		Oppvarming	
Boliger	1	Energikilde	
Etasjer	2	Har heis	Nei
	Areal, bolig (bruk/brutto)	112/0	
	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	
	Areal, totalt (bruk/brutto)	112/0	
	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	162	0	0	0	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	60/0	0/0	60/0
H02	Hovedetasje	0	52/0	0/0	52/0

Oversiktskart

Adresse: Våglandsvegen 95, 6683 Vågland

Gnr/Bnr: 5055/236/39/0/0

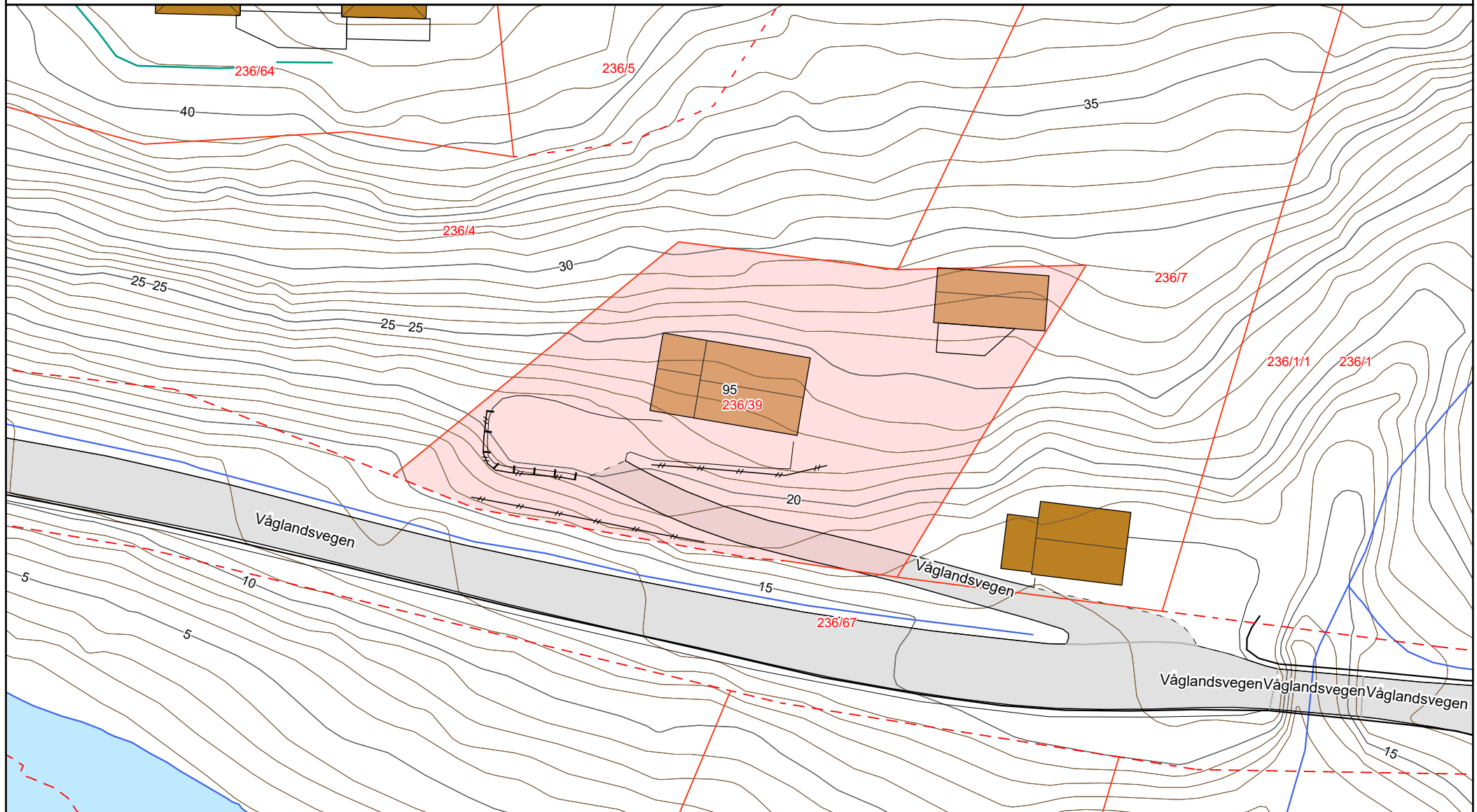


Målestokk: 1:500

Beregnet areal: 1255 m²

Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d

Leveransdato: 03.10.2024



Matrikkelkart

Adresse: **Våglandsvegen 95, 6683 Vågland**

Gnr/Bnr: **5055/236/39/0/0**



Målestokk: 1:500

Beregnet areal: 1255 m2

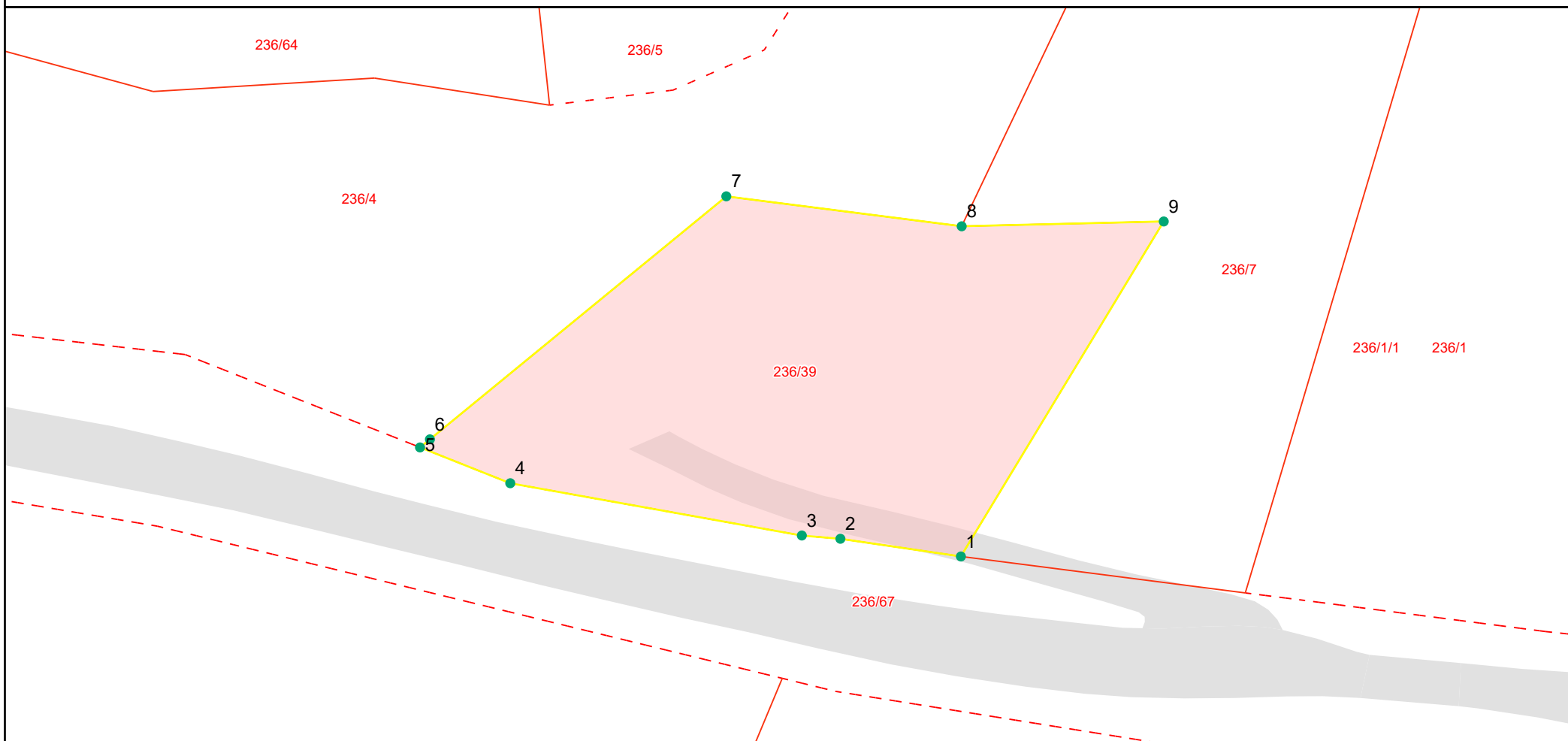
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d

Leveransedato: 03.10.2024



Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre). Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm). Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 1255 m2

Arealmerknad:

Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	7016618.86	161921.05	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	14	10.72	0
2	7016620.42	161910.44	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	14	3.4	0
3	7016620.7	161907.05	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	36	26.07	0
4	7016625.3	161881.39	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	36	8.54	0
5	7016628.45	161873.45	Ikke spesifisert	Umerket	Beregnet	10	1.13	0
6	7016629.16	161874.32	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	5	33.73	0
7	7016650.55	161900.4	Jordfast stein	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	5	20.88	0
8	7016647.91	161921.11	Ikke spesifisert	Annen detalj	Terrengmålt	14	17.79	0
9	7016648.33	161938.9	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	14	34.46	0

Ordre: **69014**



Eiendom: **5055-236/39 Andel 0**

Våglandsvegen 95

6683 Vågland

K50550002 Godkjente bygningstegninger

HEIM_KOMMUNE, 09.10.2024 13:44:

Leveret til kunde

Finnes ikke i våre arkiver.

Ordre: **69014**



Eiendom: **5055-236/39 Andel 0**

Våglandsvegen 95

6683 Vågland

[K50550004 Ferdigattest / midlertidig brukstillatelse](#)

HEIM_KOMMUNE, 09.10.2024 13:44:

Leveret til kunde

Finnes ikke i våre arkiver.



Orkanger, 01.07.2026

KOMMUNE	5055	GNR	236	BNR	39	FNR	0	SNR	0
EIER	Betten Jørgen								
EIENDOM/GATE	Våglandsvegen 95								

Bestilt produkt:	Årsgebyr renovasjon/slam	Restanser renovasjon/slam	Infopakke, samlet pakke
	☒	☐	☐

	RENOVASJON	SLAM
Type abonnement	Renovasjon: Normalt boligabonnement	Slam
Årsgebyr inkl. mva. (inkl. også evt. påslag kommune)	5912,50	1813,55
Antall terminer	4	4
Fakturert t.o.m.	01.07.2026	01.07.2026
Neste forfall	20.08.2026	20.08.2026
Utestående pr. i dag (ikke forfalt)		

RESTANSER PR. I DAG (FORFALT)		
Restanser ReMidt IKS	(Kontonr. 8653.06.93041)	
Restanser inkasso Orkla Credit AS	(Kontonr. 6061.05.39060)	